



VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA ÚČETNICTVÍ A DANÍ

Komparace majetkových daní v České republice a ve vybraných zemích Evropské unie  
Comparison of Property Taxes in the Czech Republic and Selected European Union Countries

Student:

Bc. Michaela Obrusníková

Vedoucí diplomové práce:

doc. Ing. Alžběta Bieliková, PhD.

Ostrava 2019

VŠB - Technická univerzita Ostrava  
Ekonomická fakulta  
Katedra účetnictví a daní

## Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Michaela Obrusníková**  
Studijní program: N6208 Ekonomika a management  
Studijní obor: 6202T049 Účetnictví a daně  
Téma: Komparace majetkových daní v České republice a ve vybraných zemích  
Evropské unie  
Comparison of Property Taxes in the Czech Republic and Selected  
European Union Countries

Jazyk vypracování: čeština

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
2. Charakteristika majetkových daní v České republice
3. Charakteristika majetkových daní ve vybraných zemích Evropské unie
4. Komparace majetkových daní v České republice a ve vybraných zemích Evropské unie
5. Závěr

Seznam použité literatury

Seznam zkratk

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Seznam příloh

Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

DENIS, C., T. HEMMELGARN and B. SLOAN, eds. *Taxation Trends in the European Union. 2014 Edition*. Luxembourg: Publications Office of the European Union, 2014. 314 p. ISBN 978-92-79-35672-8.  
NERUDOVÁ, Danuše. *Harmonizace daňových systémů zemí Evropské unie*. 4. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. 336 s. ISBN 978-80-7478-626-6.  
NERUDOVÁ, Danuše. *Daňová politika v Evropské unii*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. 213 s. ISBN 978-80-7552-682-3.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí diplomové práce: **doc. Ing. Alžbeta Bielíková, PhD.**

Datum zadání: 23.11.2018

Datum odevzdání: 26.04.2019



---

Ing. Jana Hakalová, Ph.D.  
vedoucí katedry



---

prof. Dr. Ing. Zdeněk Zmeškal  
děkan fakulty

„Prohlašuji, že jsem celou diplomovou práci vypracovala samostatně, přílohu, která mi byla dána k dispozici, jsem vložila.“

V Ostravě dne: 26.4.2019

.....  


Michaela Obrušníková

# Obsah

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | Úvod.....   | 5  |
| 2     | Charakteristika majetkových daní v České republice .....                | 7  |
| 2.1   | Daňová soustava České republiky .....                                   | 7  |
| 2.1.1 | Majetkové daně podle české legislativy .....                            | 9  |
| 2.1.2 | Historie majetkových daní .....   | 10 |
| 2.2   | Daň z nemovitých věcí.....  | 11 |
| 2.2.1 | Daň z pozemků.....  | 11 |
| 2.2.2 | Výpočet daňové povinnosti daně z pozemků .....                          | 12 |
| 2.2.3 | Daň ze staveb a jednotek .....  | 14 |
| 2.2.4 | Výpočet daňové povinnosti daně ze staveb a jednotek .....               | 15 |
| 2.2.5 | Společná ustanovení pro pozemky, stavby a jednotky .....                | 17 |
| 2.3   | Daň z nabytí nemovitých věcí.....                                       | 17 |
| 2.3.1 | Předmět daně z nabytí nemovitých věcí a její poplatník.....             | 18 |
| 2.3.2 | Výpočet daňové povinnosti .....   | 19 |
| 2.3.3 | Správa daně a daňové přiznání .....                                     | 21 |
| 3     | Charakteristika majetkových daní ve vybraných zemích Evropské unie..... | 23 |
| 3.1   | Majetkové daně ve Velké Británii.....                                   | 26 |
| 3.1.1 | Daň z koupě nemovitosti ( <i>Stamp Duty Land Tax</i> ) .....            | 26 |
| 3.1.2 | Daň dědická.....  | 28 |
| 3.1.3 | Daň z nemovitostí ( <i>Council tax</i> ) .....                          | 30 |
| 3.1.4 | Roční daň z utajených příbytků.....                                     | 32 |
| 3.2   | Majetkové daně ve Francii .....   | 33 |
| 3.2.1 | Daň z pobytu ( <i>Taxe d'Habitation</i> ) .....                         | 33 |
| 3.2.2 | Daň z vlastnictví nemovitosti ( <i>Taxe Foncière</i> ) .....            | 39 |
| 3.2.3 | Daň darovací ( <i>Droits de donation</i> ).....                         | 42 |

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 3.2.4 | Daň dědická ( <i>Droits de succession</i> ) .....                                | 44 |
| 4     | Komparace majetkových daní v České republice a ve vybraných zemích Evropské unie | 49 |
| 4.1   | Převod vlastnického práva nemovitostí .....                                      | 49 |
| 4.1.1 | Prodej nebytových prostor .....  | 49 |
| 4.1.2 | Prodej a nákup rodinných domů.....   | 51 |
| 4.1.3 | Nemovitost jako dědictví .....   | 53 |
| 4.2   | Vlastnictví nemovitostí .....  | 54 |
| 4.3   | Srovnání systému majetkových daní v ČR a ve vybraných zemích EU .....            | 59 |
| 5     | Závěr .....  | 62 |
|       | Seznam použité literatury .....  | 63 |
|       | Seznam zkratk .....  | 65 |
|       | Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce                                   |    |
|       | Seznam příloh  |    |
|       | Přílohy  |    |

# 1 Úvod

Vlastnictví majetku ať už v peněžní či nepeněžní formě je neodmyslitelnou součástí života každého jedince, zvláště pak držby nemovitostí. Zajištění místa pro bydlení nemusí být nutně prostřednictvím vlastnictví nemovitosti, velká část populace žije v nemovitostech někoho jiného neboli v nájmu. Bez ohledu na tento rozdíl, musejí být v obou případech z titulu vlastnictví, získání či bydlení odváděny platby do státní rozpočtu ve formě daní.

Princip daňové politiky, který vede k harmonizaci, je zakotven ve Smlouvě o fungování Evropské unie, a zároveň jde o nejcitlivější složku vládní politiky. Aby ne, když ovlivňuje příjmy státních rozpočtů členských států, tvorbu cen a také kupní sílu obyvatelstva. Již od doby vzniku Evropského společenství byl kladen důraz na harmonizaci nepřímých daní, protože měli největší vliv na jednotný trh, jehož pevné vybudování bylo cílem Evropského společenství.

Majetkové daně, jimž je tato diplomová práce věnována byly v minulosti v České republice upravovány jako daně nepřímé, nyní jsou zařazeny mezi daně přímé. Může se zdát, že bude proces harmonizace o to těžší a zároveň také náročnější na srovnání daňových politik s ostatními členskými státy Evropské unie. Není tomu tak, protože poměr majetkových daní vzhledem k ostatním daním v daňové soustavě České republiky je téměř zanedbatelný, konkrétně zastává pouze 1 %.

Přístupy jednotlivých států k majetkovým daním se od sebe výrazně liší, a pouhé seznámení se úpravami, definicemi a náplněmi nestačí k dostatečnému pochopení a správnému stanovení těchto daňových povinností.

Cílem diplomové práce je komparace rozdílných způsobů stanovování daňové povinnosti z různých typů majetkových daní z pohledu české legislativy, podle úpravy dle Velké Británie a Francie.

Diplomová práce je rozdělena do tří částí. Prvním dvěma částem je věnována teoretická část diplomové práce. V druhé kapitole jsou popsány majetkové daně z pohledu české legislativy. Zahrnuje především platné právní normy v souvislosti s danou problematikou, charakteristiku majetkových daní, postupy výpočtů daňových povinností, určení poplatníků těchto daní a něco málo z historie těchto daní. V další kapitole práce je v úvodu popsáno, jak moc se majetkové daně podílí na příjmu státních rozpočtů v jednotlivých zemích. Konkrétně jak velký podíl tvoří v poměru s hrubým domácím produktem v zemi. Dále je kapitola



zaměřena obdobně jako náplň v předcházející kapitole, tedy na prezentaci majetkových daní podle úpravy ve Velké Británii a Francii.

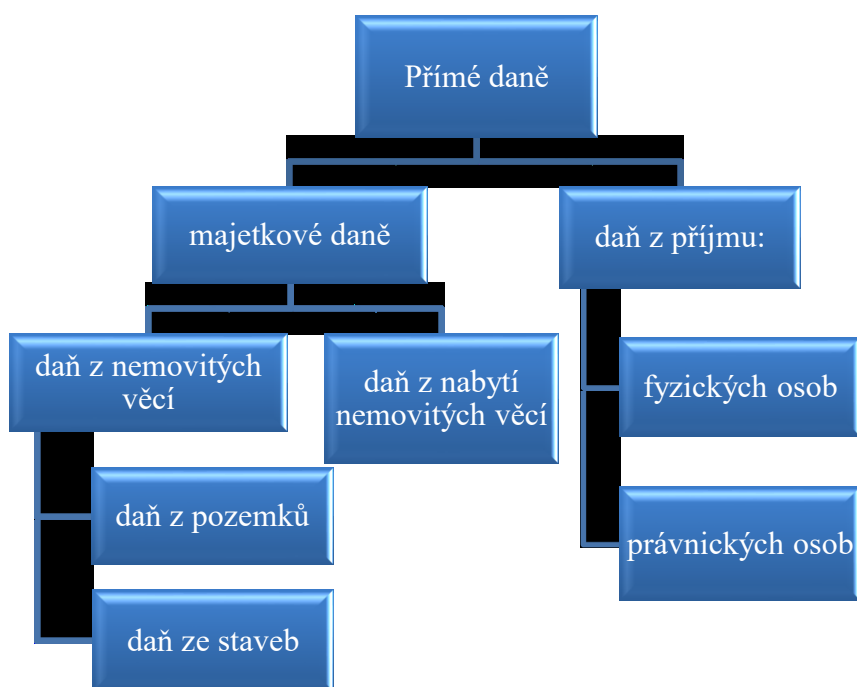
Praktická část diplomové práce je specializována na praktické příklady výpočtu daňových povinností v případě pořízení, vlastnictví a zdědění nemovitostí, které srovnávají vybrané rozdíly mezi českou legislativou a legislativou podle Velké Británie a Francie. Srovnání těchto rozdílů je znázorněno za pomoci fiktivních daňových poplatníků. V závěru této kapitoly je krátce popsáno shrnutí těchto rozdílů a dopad na rozdílnou výši odlev do státních rozpočtů vzhledem k výběru jednotlivých majetkových daní.

## 2 Charakteristika majetkových daní v České republice

### 2.1 Daňová soustava České republiky

Daňový systém České republiky je ve svých hlavních znacích obdobný systémům vyspělých evropských zemí. V daňovém systému jsou rozděleny daně na dvě základní skupiny, na daně přímé a nepřímé. Přímé daně jsou na rozdíl od nepřímých daní odváděny od poplatníka přímo finančnímu úřadu. Nepřímé daně jsou nejdříve odváděny od konečného poplatníka jinými daňovými subjekty, a až poté finančnímu úřadu. Finanční úřad je následně odevzdá do státního rozpočtu. Daňové příjmy pocházejí téměř ve stejné míře z nepřímých a přímých daní. Přímé daně se dále dělí na majetkové a daně z příjmu neboli důchodové daně (viz. *Obr. 2.1 Struktura přímých daní v České republice*).

**Obr. 2.1 Struktura přímých daní v České republice**



Zdroj: vlastní zpracování dle Daňového systému České republiky

A právě majetkovým daním se budeme věnovat v této diplomové práci. Majetkové daně se dále dělí na:

- daň z nemovitých věcí,
- daň z nabytí nemovitých věcí.

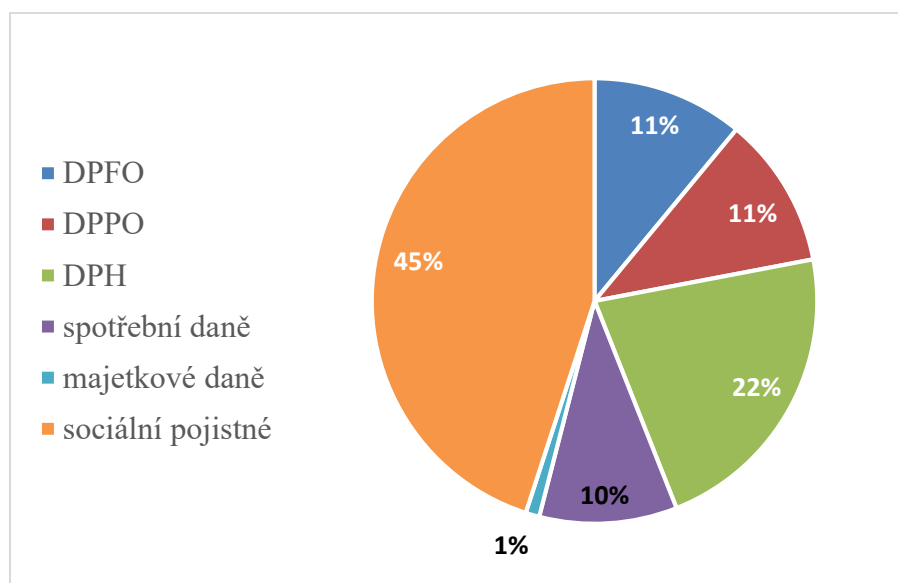
Daň z nemovitých věcí upravuje **zákon č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí**. V tomto zákoně je dále upravována zvlášť problematika daně z pozemků a zvlášť daně ze staveb. Uvedené oblasti se věnujeme v následující podkapitole *2.2.1 Daň z pozemků* a *2.2.3 Daň ze staveb a jednotek* podrobněji. Pravidla pro daň z nabytí nemovitých věcí stanovuje **zákon č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí**.

Nepřímé daně lze také označit jako daně ze spotřeby. Mezi daně ze spotřeby řadíme např. daň z přidané hodnoty, spotřební daně, daně z energií, cla a daň silniční. Spotřební dani podléhá pět komodit zboží a těmi jsou:

- daň z minerálních olejů,
- daň z lihu,
- daň z vína a meziproductů,
- daň z piva,
- daň z tabákových výrobků.

Nepřímým daním se však více v této diplomové práci nebudeme věnovat. Majetkové daně se na celkových daňových příjmech podílí pouze 1 %. V následujícím grafu (viz. *Obrázek 2.2 Daňové příjmy státního rozpočtu*) se můžeme přesvědčit o tom, že postavení majetkových daní mezi ostatními přímými a nepřímými daněmi v daňovém systému je téměř zanedbatelné.

**Obr. 2.2 Daňové příjmy státního rozpočtu**



Zdroj: [1]

### 2.1.1 Majetkové daně podle české legislativy

Majetkové daně patří do skupiny přímých daní, to znamená že, daňový závazek ve formě těchto daní je poplatníkovi vyměřován na základě jeho majetku a poplatník nemá žádnou možnost se vyhnout jejich placení, protože jsou tzv. adresné. Poplatník si je odvádí sám a většinou je nucen si daňovou povinnost sám vypočítat. Pro správné interpretování toho, co jsou majetkové daně je nezbytné vymezit pojem majetek. Majetek lze popsat mnoha definicemi, které jsou stanoveny z právního či ekonomického hlediska. Každé odvětví ho definuje jinak a používá podle svých potřeb. Definice, která bude pro náplň této práce dostačující je, že **majetkem je souhrn hodnot, které lze peněžitě vyjádřit a váže se k určitému činiteli, v našem případě poplatníkovi daně.** [3]

V průběhu posledních pár let došlo k výrazné změně v našem daňovém systému. Ve starém (již neplatném) systému byli v majetkových daních zahrnuti tyto daně:

- daň z nemovitostí,
- daň dědická,
- daň darovací,
- daň z převodu nemovitostí a
- daň silniční.

V novém daňovém systému již daň silniční nepatří mezi majetkové daně, ale řadíme ji mezi daně nepřímé (jakými jsou například daň z přidané hodnoty a jiné spotřební daně). Změna se také týká daně dědické a daně darovací, které již nejsou samostatnými daněmi a v daňovém systému je dnes nenajdeme. Daň dědická a darovací byla zrušena k 1. lednu 2014 a daň z převodu nemovitostí nahrazena. Nyní jsou záležitosti, jakými je darování či dědění nemovitých věcí zcela od daní osvobozeny a jakékoliv jiné nabytí nemovitostech věcí upraveno **daní z nabytí nemovitých věcí**. Poslední drobnou změnou je, že daň z nemovitostí je nyní spravována pod názvem **daň z nemovitých věcí**. Této dani a dani z nabytí nemovitých věcí podle aktuální úpravy dle české legislativy, se věnujeme v následujících dvou podkapitolách velice podrobně. [4]

### 2.1.2 Historie majetkových daní

Ve starověku při vzniku prvních státních útvarů se začali objevovat první daně. Neměli však pravidelný charakter plateb jako je tomu dnes. Tehdy byly vybírány především jako zdroj k pokrytí válečných výdajů. Vlastnictví majetku, nebo půdy bylo základem daňových systémů. Daň z pozemků mohla být tzv. splacena dvojitým způsobem, buď v naturální formě nebo výkonem nucených prací, někdy bylo možné platit namísto naturáliemi drahými kovy. Už tehdy existovaly různé formy osvobození od placení daní „za zásluhy“, zejména tehdy, když poplatník dostal jako královský dar půdu od vrchnosti nebo byl zbaven povinnosti platit daně královským dekretem. Ve starověkém Řecku se přímé daně platili podle výše majetku a odváděli se přímo státu, tento systém byl velmi dobře propracován. Zajímavé je to, že placení těchto daní bylo zcela dobrovolné, a to proto, že občané si považovali za čest platit daně. Egypt v ptolemaiovském období<sup>1</sup> zavedl peněžní hospodářství a stěžejní roli z hlediska státní pokladny plnila pozemková daň. Vedle ní se uplatňovala daň z vinohradů, ovocných sadů a daň z budov. Také se platily dávky z vyměření půdy, ze zavlažovacích staveb a cest.

Podobnost s dnešními zákony týkající se nemovitostí lze spatřit ve starověkém Římě, kde museli občané platit daň z majetku. Její výše se stanovovala procentem z hodnoty majetku obvykle od jedné až do tří procent. V období dominátu byl nedostatek finančních prostředků řešen tak, že vlastníci půdy museli pravidelně odvádět pozemkovou daň. Ti, kteří pozemek neměli, odváděli daň z hlavy. Ani tento systém však nestačil k dostatečnému naplnění státní pokladny, a proto byl zaveden nový systém, který registroval výměru půdy a její kvalitu. Pozemky byly rozděleny podle míry jejich rozlohy na určitý počet daňových jednotek, a následně se podle ní musela v určité výši odevzdávat daň. Obdobný systém, ve které se pozemky rozlišují dle kvality nebo druhu pozemku a podle něj se následně stanovuje výše daňové povinnosti, můžeme dnes nalézt v podobě zákona o dani z nemovitých věcí.

V České republice se první majetkové daně objevily až ve 12. století a šlo tehdy o daně z obdělávaných pozemků (tedy průmyslových polí) a městských domů. [3] V další části práce se věnujeme současné době, a to platné úpravě daně z nemovitých věcí (viz. podkapitola 2.2 *Daň z nemovitých věcí*).

---

<sup>1</sup> Asi 300 let př. n. l. do roku 30 př. n. l.

## 2.2 Daň z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí upravuje **zákon č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí** (dále jen zákon o dani z nemovitých věcí) ve znění 29 novel. Pro správné uplatnění tohoto zákona je nezbytné znáti vyhlášku č. 298/2014 Sb. o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků. Tato daň se vybírá podle polohy nemovité věci, nikoliv podle bydliště či sídla poplatníka, protože výnos daně z nemovitých věcí je příjmem obcí. [1] Daň se řídí pravidly pro stanovení výše **daně ze staveb a jednotek a daně z pozemků**.

### 2.2.1 Daň z pozemků

**Předmětem daně z pozemků** jsou podle zákona o dani z nemovitých věcí, pozemky, které se nacházejí na území České republiky a jsou evidované v katastru nemovitostí. Novinkou v daňovém zákoně je, že předmětem daně nejsou pozemky, které jsou součástí jednotky a pozemky ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě užívané společně s těmito jednotkami (tzn. pokud mají vlastnické právo k nemovitosti všichni vlastníci bez výjimky). Toto pravidlo se týká nejen pozemků v působnosti prohlášení vlastníka, ale také navazujících pozemků. [2]

**Předmětem daně z pozemků nejsou** např. pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb, nebo lesní pozemky, na nichž se nacházejí lesy ochranné a lesy zvláštního určení. Tyto a další druhy pozemků nepodléhající této dani jsou uvedeny v § 2 zákona o dani z nemovitých věcí. [11] Hned vedle určení, zda je pozemek předmětem daně či ne, je velmi důležité stanovit, kdo je poplatníkem této daně.

**Poplatníkem daně z pozemků** je podle § 3 zákona o dani z nemovitých věcí **vlastník pozemku**, nebo jde-li o pozemek ve vlastnictví České republiky:

- organizační složka státu, nebo jiná státní organizace, která je příslušné hospodařit nebo mají právo hospodařit s majetkem státu,
- právnická osoba, která má právo užívat tento pozemek.

Dále je poplatníkem daně z pozemků, jde-li o pozemek:

- ve svěřeneckém fondu, tento fond,

- v podílovém fondu, tento fond,
- ve fondu obhospodařovaném penzijní společností, tento fond,
- zatížený právem stavby, stavebník.

Poplatníkem daně z pozemků je také vždy nájemce nebo pachtýř u pronajatého nebo propachtovaného pozemku je-li evidován v katastru nemovitostí a jak je dále uvedeno v § 3 zákona o daních z nemovitých věcí. [11]

**Od této daně jsou osvobozeny** určité druhy pozemků. Toto osvobození je vztahováno § 4 zákona o dani z nemovitých věcí. Tato škála osvobozených pozemků je velmi obsáhlá. Některými z bodů, které stojí za zmínku a jsou uvedeny v tomto paragrafu jsou:

- pozemky sloužící výlučně škole, muzeu nebo galerii, knihovně, zdravotnickému zařízení a zároveň tvoří jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou nebo jednotkou,
- pozemky, které tvoří jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou nebo jednotkou sloužící výlučně k úpravě odpadů, pro třídění a sběr odpadů, pro skládky odpadů, provozu malých vodních elektráren a jiných výroben elektřiny,
- pozemky, na nichž jsou zřízena veřejná a neveřejná pohřebiště, a další druhy pozemků stanovené v § 4 tohoto zákona.

Některým výjimkám, které jsou od této daně osvobozeny, je věnována praktická část diplomové, kde se nacházejí konkrétní příklady výpočtů daňové povinnosti.

## 2.2.2 Výpočet daňové povinnosti daně z pozemků

Výpočet daňové povinnosti daně z pozemků je stanoven jako **základ daně vynásobený sazbou příslušné daně**. Prvním krokem ke správnému výpočtu daňové povinnosti daně z nemovitých věcí je správné určení základu daně. Co je základem daně z pozemků, je určeno v § 5, zákona o dani z nemovitých věcí. V tomto zákoně je stanoveno, že základem daně u:

- pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů je cena půdy zjištěná násobením skutečné výměry pozemků v m<sup>2</sup> průměrnou cenou půdy stanovenou na 1 m<sup>2</sup>,

- pozemků hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb je cena pozemku zjištěná podle platných cenových předpisů k 1. lednu zdaňovacího období nebo součin skutečné výměry pozemku v m<sup>2</sup> a částky 3,80 Kč,
- a u ostatních pozemků je skutečná výměra pozemku v m<sup>2</sup> zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období.

Zjednodušeně řečeno u pozemků typu pole, louky, sady vyjma lesů a rybníků je základem daně rozloha v m<sup>2</sup>, vynásobená cenou této půdy za 1 m<sup>2</sup>. U rybníků a lesů je to buďto cena zjištěná podle příslušných platných předpisů, nebo výměra pozemku v m<sup>2</sup> vynásobená částkou 3,80 Kč. Ostatní nevyjmenované pozemky v předchozích dvou případech, mají základ daně stanoven výměrou v m<sup>2</sup>.

Po správném stanovení základu daně je také důležité správně stanovit příslušnou **sazbu této daně**, kterou upravuje § 6, taktéž zákona o dani z nemovitých věcí. V tomto paragrafu je sazba daně určena buď v procentech nebo v korunách. Procentní sazba daně činí konkrétně u pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů 0,75 %. U pozemků trvalých travních porostů, hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb činí sazba daně 0,25 %. Sazba daně, která je stanovena v korunách se týká ostatních pozemků a konkrétně činí za 1 m<sup>2</sup> u:

- zpevněných ploch pozemků užívaných k podnikání, sloužících pro:
  - zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství 1,00 Kč,
  - průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu a ostatní druhy podnikání 5,00 Kč,
- stavebních pozemků 2,00 Kč,
- ostatních ploch 0,20 Kč,
- zastavěných ploch a nádvoří 0,20 Kč.

Základní sazbu daně, která se týká stavebních pozemků, která činí 2,00 Kč za m<sup>2</sup>, je nutné nadále vynásobit příslušným koeficientem podle počtu obyvatel v obci, ve které se stavební pozemek nachází, viz. § 6, odst. 4.

Tímto ovšem výpočet daňové povinnosti nekončí. Ve třetí části zákona o dani z nemovitých věcí je stanoveno společné ustanovení jak pro daň z pozemků, tak pro daň ze staveb a jednotek, které se týká výpočtu této daně, a to v § 12. **Místní koeficient** uvedený v § 12 je jediný koeficient, který si může obec na celém území této obce, stanovit ve výši 2,3,4



nebo 5. Tímto koeficientem se musí vynásobit pozemky, zdanitelné stavby a jednotky s výjimkou, která je uvedena v § 5 odst. 1, tedy s výjimkou orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů. Konkrétní výpočty výše této daňové povinnosti jsou předvedeny v kapitole 4 *Komparace majetkových daní v České republice a ve vybraných zemích Evropské unie*

### 2.2.3 Daň ze staveb a jednotek

**Předmětem daně ze staveb a jednotek** jsou podle zákona o dani z nemovitých věcí, zdanitelné stavby a jednotky, pro něž platí jako pro pozemky, že se nacházejí na území České republiky. Zdanitelné stavby podléhající tomuto zákonu jsou:

- budova, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí budova podle katastrálního zákona,
- inženýrská stavba uvedená v příloze k zákonu o dani z nemovitých věcí,
- zdanitelná jednotka dokončená nebo užívaná.

**Předmětem daně ze staveb a jednotek není** zdanitelná stavba v níž jsou zdanitelné jednotky. Také v tomto případě je důležité vedle určení, zda je stavba předmětem daně či ne, je velmi podstatné stanovit kdo je poplatníkem této daně.

**Poplatníkem daně ze staveb a jednotek** je podle § 8 zákona o dani z nemovitých věcí **vlastník** zdanitelné této zdanitelné stavby nebo jednotky. Pokud je zdanitelná stavba nebo jednotka ve vlastnictví České republiky ne poplatníkem organizační složka státu či jiná státní organizace, které přísluší hospodařit s majetkem státu, nebo právnická osoba, která má právo užívat tuto stavbu nebo jednotku. Pokud je vlastníkem stavby či jednotky svěřenecký, či podílový, nebo fond obhospodařovaný penzijní společností je poplatníkem právě tento určitý fond. Pokud vlastník stavbu nebo jednotku pronajímá, je poplatníkem této daně právě její **nájemce nebo pachtýř**, ale jen pokud se jedná o stavbu či jednotku, která zahrnuje nebytový prostor jiný než sklep nebo komoru (přesněji uvedeno v § 8, odstavci 3, zákona o dani z nemovitých věcí).

Také od této daně jsou určité **stavby a jednotky osvobozeny**. Tyto stavby a jednotky jsou definovány v § 9, odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí. Tomto paragraf je také velice

obsáhly, ale při příklad jsou zde uvedeny některé typy osvobozených staveb a jednotek. A těmi jsou zdanitelné stavby či jednotky:

- vodárenských objektů včetně úpraven vody,
- které jsou ve vlastnictví církví a náboženských společností,
- sloužící školám a školským zařízením,
- sloužící knihovnám,
- sloužící zdravotnickým zařízením, nebo
- které jsou ve vlastnictví veřejných vysokých škol apod.

Pokud nastane situace, ve které osvobození přísluší pouze určité části zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky, tak v tom případě je třeba zjistit nárok na osvobození z poměru v jakém je podlahová plocha části zdanitelné stavby či jednotky, které přísluší osvobození k celkové podlahové ploše zdanitelné stavby či jednotky (viz. § 9, odst. 2 zákona o dani z nemovitých věcí).

#### 2.2.4 Výpočet daňové povinnosti daně ze staveb a jednotek

Pro výpočet daně ze staveb a jednotek platí v České republice stejné pravidlo jako pro výpočet daně z pozemků. Postup výpočtu daně je dán jako **základ daně** ze staveb a jednotek **vynásobený příslušnou sazbou daně**.

Základ daně je upraven v § 10. V tom je stanoveno, že **základem daně** u zdanitelné stavby je **výměra zastavěné plochy v m<sup>2</sup>**. Zastavěnou plochou se rozumí nadzemní část zdanitelné stavby. U jednotky se tato výměra dále musí vynásobit buď koeficientem 1,22 jde-li o jednotku v budově bytového domu a je-li její další součástí podíl na pozemku a je-li vlastník jednotky také spoluvlastníkem jiného pozemku, který je ve spoluvlastnictví vlastníků takovýchto jednotek, a je užíván společně s těmito jednotkami. Výměra podlahové plochy se musí vynásobit koeficientem 1,20 v ostatních případech, odlišných od předcházejícího.

Tento vypočtený základ daně se následně vynásobí příslušnou **sazbou daně**, která je uvedena v § 11. V tomto paragrafu je uvedena ke každému typu stavby sazba daně v korunách za 1 m<sup>2</sup>. Jednotlivé sazby, které přísluší jednotlivým druhům zdanitelných staveb a jednotek jsou popsány v následující tabulce (Tab. 2.1).

**Tab. 2.1 Sazby daně z nemovitých věcí, stavby a jednotky**

| Druh stavby či jednotky  | Kč/1 m <sup>2</sup> |
|--|---------------------|
| budova obytného domu   | 2                   |
| budova tvořící příslušenství k tomuto domu přesahující 16 m <sup>2</sup>   | 2                   |
| budova a RD pro rodinnou rekreaci  | 6                   |
| budova plnící doplňkovou funkci k těmto budovám (ne garáž)                 | 2                   |
| garáž stojící samostatně   | 8                   |
| Stavba či jednotka užívaná k podnikání v:                                  |                     |
| zemědělské výrobě, lesním nebo vodním hospodářstvím,                       | 2                   |
| průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě | 10                  |
| jiných druhích   | 10                  |
| ostatní zdanitelná stavba  | 6                   |
| ostatní zdanitelná jednotka  | 2                   |

Zdroj: Zákon o dani z nemovitých věcí, § 11.

Pro typy budov uvedené v tabulce **Tab. 2.1** kromě staveb a jednotek určených k podnikání a ostatních zdanitelných jednotek musí být dále pro správný počet daňové povinnosti splněno další pravidlo, a to podle § 11, odst. 2, téhož zákona. Pokud má tato budova nadzemní podlaží, a toto nadzemní podlaží tvoří alespoň 2/3 z celkové zastavěné plochy musí se příslušná základní sazba za 1 m<sup>2</sup> navýšit o 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží. Základní sazby daně se zvyšují dále podle ostatních pravidel uvedených v § 11, odst. 3 až 7.

Ale ani tímto zvýšením sazby výpočet daňové povinnosti nekončí, dalším pravidlem pro možné **zvýšení daně** je zvýšit daň podle definice § 11a zákona o dani z nemovité věci. V tom je řečeno, že (pokud jde o budovu) se výsledná daň ze staveb a jednotek zvýší o součin výměry podlahové plochy nebytového prostoru v m<sup>2</sup> a 2 Kč. Jedná se zde o nebytový prostor užívaný k podnikání a nacházející se v obytném domě. Dále je zde stanoveno, že (pokud jde o zdanitelnou jednotku) daň ze staveb a jednotek se zvyšuje o součin upravené podlahové plochy nebytového prostoru a kladného rozdílu mezi sazbou daně příslušnou pro jednotku, jejíž převažující část podlahové plochy je užívaná pro podnikání a sazbou daně příslušnou pro tuto jednotku. I v tomto případě se jedná o nebytový prostor nacházející se ve zdanitelné jednotce, užívaný k podnikání. Výjimkou je jak v případě budovy, tak jednotky nebytový prostor, který je užíván k podnikání v zemědělské prvovýrobě a v případě jednotky také v lesním a vodním hospodářství.

### 2.2.5 Společná ustanovení pro pozemky, stavby a jednotky

Pro daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek platí některá společná ustanovení co se týče úpravy výpočtu daňové povinnosti, její následné zaokrouhlování, nebo zdaňovací období.

Jednotlivé obce si mohou sami stanovit obecně závaznou vyhláškou jeden **místní koeficient** ve výši 2, 3, 4 nebo 5, a to pro všechny nemovité věci na území celé obce. Tímto koeficientem se musí vynásobit poplatníková daň za jednotlivé druhy pozemků, staveb a jednotek. Místní koeficient se nevztahuje na pozemky typu orná půda, chmelnice, vinice, zahrady ovocných sadů a trvalých travních porostů.

Základ daně z pozemků u orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad ovocných sadů, trvalých travních porostů, hospodářských lesů, rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb se zaokrouhluje na celé Kč nahoru. Základ daně u ostatních nevyjmenovaných pozemků, staveb a jednotek se stanovuje v m<sup>2</sup> a zaokrouhluje se také nahoru. Výsledná daň ze všech nemovitostí se zaokrouhluje na celé Kč nahoru.

**Zdaňovacím obdobím** pro všechny druhy nemovitostí je **kalendářní rok**. Daňové přiznání musí poplatník podat příslušnému správci daně do 31. ledna zdaňovacího období. Samotná daň je splatná ve dvou stejných splátkách, ve dvou různých termínech podle toho, o jakou nemovitost se jedná. U poplatníků daně provozující zemědělskou výrobu a chov ryb musí být splátky uhrazeny nejpozději do 31. srpna a 30. listopadu zdaňovacího období. U ostatních poplatníků musí být splátky daně uhrazeny do 31. května a 30. listopadu zdaňovacího období. Nepřesáhne-li roční daň z nemovitých věcí částku 5 000 Kč, je daň splatná najednou, a to nejpozději do 31. května zdaňovacího období. K tomuto datu lze daň zaplatit najednou i při vyšší částce.

## 2.3 Daň z nabytí nemovitých věcí

Také daň z nabytí nemovitých věcí prošla značnými úpravami, a od 1.1.2014 je upravována **zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí**, (dále jen jako **zákon o dani z nabytí nemovitých věcí**) jak vyplývá ze změn provedených zákonem č. 254/2016 Sb.

Toto výše zmíněné zákonné opatření senátu nahrazuje tehdejší zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. **Daň dědická** byla založena na klasickém příbuzenském principu. Této dani podléhal majetek jak movitý (vč. cenných

papírů a peněžních prostředků), tak i nemovitý. Poplatníkem byl této daně byl vždy dědic, ale také zde existovali různé způsoby osvobození např. mezi příbuznými v řadě přímé a manžely. K této dani se váže další transferová daň, a to **daň darovací**. Většina pravidel pro stanovení osvobození a výpočet daňové povinnosti jsou totožná s pravidly pro daň dědickou, protože podstata převodu majetku darováním, nebo děděním je stejná (majetek přechází do vlastnictví jiné osoby než té, která ho vytvořila. Jinými slovy se dá říci, že majetek, který je při smrti zůstavitele osvobozen od daně dědické, má možnost podléhat dani darovací ještě za života zůstavitele. Na rozdíl od daně darovací a dědické, které jsou svými postupy stanovení výše daně téměř totožné, **daň z převodu nemovitostí** byla upravována odlišně. Důvodem je to, že jde o úplatný převod, na rozdíl od transferových daní (dědická a darovací daň), kdy jde o bezúplatný převod majetku z titulu získání nemovitostí či formou daru. Poplatníkem této daně byl prodávající majetku. Zmínka o této zastaralé úpravě daní je významná, protože v jiných zemích Evropské unie, jsou tyto obdoby daní stále používány. Nyní ale zpět k aktuální podobě zbylé části daňového systému majetkových daní. Daň z nabytí nemovitých věcí je nyní upravena způsobem přiblíženým v následujících podkapitolách. [3]

### 2.3.1 Předmět daně z nabytí nemovitých věcí a její poplatník

Podle zákona o dani z nabytí nemovitých věcí § 1, je poplatníkem této daně nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci. § 1 tohoto zákona také dále stanovuje, že jde-li o nabytí vlastnického práva k nemovité věci do podílového fondu, fondu obhospodařovaného penzijní společností nebo svěřenského fondu, pohlíží se na tyto fondy jako na jediné nabyvatele vlastnického práva k nemovité věci.

**Předmět daně z nabytí nemovitých věcí** je stanoven v § 2 stejného zákona. Ten stanovuje že předmětem daně je úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která je:

- pozemkem, stavbou nebo jednotkou nacházejícími se na území České republiky,
- právem stavby, jímž zatížený pozemek se nachází také na území České republiky,
- spoluvlastnickým podílem na nemovité věci uvedené v předchozích dvou případech.

V tomto paragrafu také stanoveno, co je předmětem daně, pokud jde o nabytí vlastnického práva nikoliv k nemovité věci ale např. k inženýrské síti. Co si dále lze představit pod pojmem *nabytí vlastnického práva*? To stanovuje § 3 téhož zákona a tím je např.:

- vyčlenění nebo nabytí nemovité věci do svěřenského fondu,
- nabytí stavby, která se stane součástí pozemku a která byla samostatnou nemovitou věcí, nebo součástí práva stavby, nebo neoprávněně zřízena na tomto pozemku.

Z předmětu této daně je vyloučeno několik forem nabytí vlastnického práva k nemovité věci

a těmi jsou tyto:

- provádění pozemkových úprav,
- přeměny právnických osob s výjimkou převodu jmění na společníka, nebo
- poskytnutí jako náhrada při vyvlastnění. [12]

### 2.3.2 Výpočet daňové povinnosti

Stanovení základu daně podle pravidel této daně je složitější záležitostí než například u daně z nemovitých věcí. Postup a pravidla pro správné stanovení základu daně jsou stanoveny v zákoně o dani z nabytí nemovitých věcí v § 10 až § 28. Pro zjednodušení je stanovení základu daně popsáno v této kapitole krok po kroku.

**Základem daně** je podle zákona o dani z nabytí nemovitých věcí **nabývací hodnota snížená o uznatelný výdaj**. Prvním krokem je správné určení nabývací hodnoty. Co je nabývací hodnota a jak ji určit je stanoveno v § 12 téhož zákona. Nejprve si vysvětlíme, co jednotlivé typy nabývacích hodnot představují a pak jak nabývací hodnotu správně určit. Pro lepší znázornění, čím může být nabývací hodnota pro určení základu daně z nabytí nemovitých věcí je použito následující schéma (*Obr. 2.3 Typy nabývací hodnoty*). Nabývací hodnotou může být buďto:

- sjednaná cena,
- srovnávací daňová hodnota,
- zjištěná cena, nebo
- zvláštní cena.

První eventualitou je **sjednaná cena**, která představuje úplatu za nabytí vlastnického práva k nemovité věci. **Srovnávací daňová hodnota** je částka, která odpovídá 75 % směrné

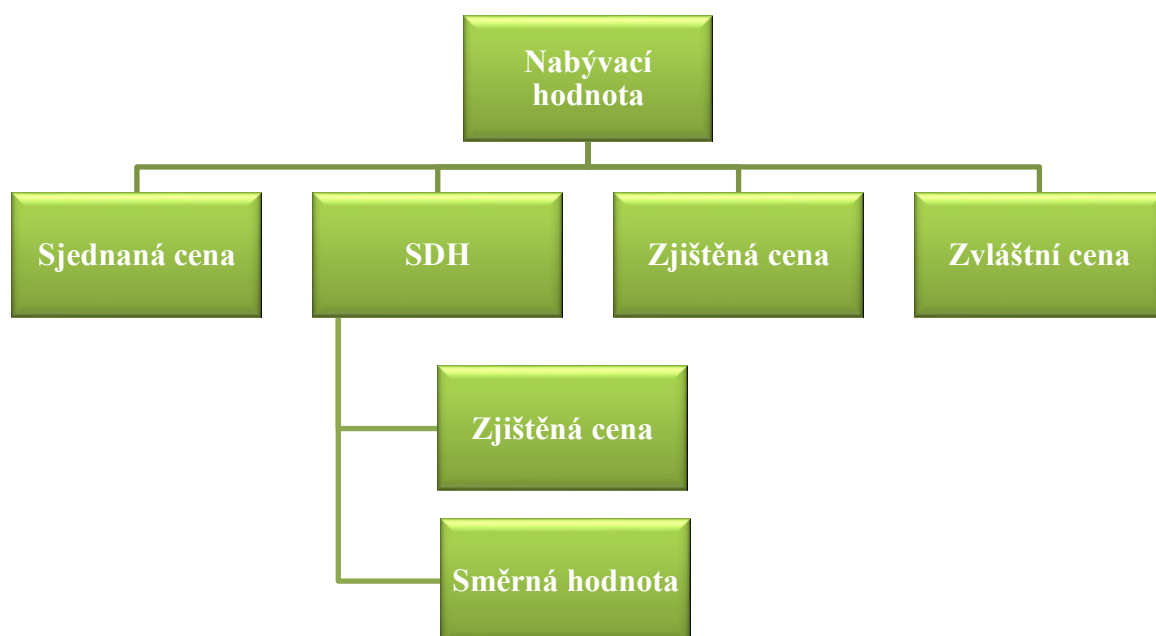
hodnoty nebo zjištěné ceny (poplatník si může určit sám, zda pro stanovení srovnávací daňové hodnoty použije buď směrnou hodnotu, nebo zjištěnou cenu).

**Směrná hodnota** vychází z cen nemovitých věcí ve stejném místě a srovnatelném čase. Zohledňuje se druh nemovitosti poloha, účel, stav, stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovité věci.

**Zjištěná cena** je cena zjištěná podle zákona upravujícího oceňování majetku (zjištěná prostřednictvím znaleckého posudku). Zjištěná cena se použije při nabytí obchodního závodu nebo jako srovnávací daňová hodnota při koupi či směně nemovitosti. Poslední možností je **zvláštní cena**, kterou lze stanovit šesti způsoby. Jsou určeny paragrafy 16 až 21 zákona o dani z nabytí nemovitých věcí. Tato zvláštní cena může mít formu:

- zvláštní ceny při vydražení a předražku,
- zvláštní ceny u obchodních korporací,
- zvláštní ceny v souvislosti s insolvencí,
- zvláštní ceny v souvislosti s pozůstalostí a jako poslední
- zvláštní ceny v ostatních případech. [12]

**Obr. 2.3 Typy nabývací hodnoty**



Zdroj: vlastní zpracování dle pravidel zákona o dani z nabytí nemovitých věcí

Nyní si určíme postup, podle kterého se určuje **nabývací hodnota**. Postup pro určení nabývací hodnoty je stanoven v § 12 téhož zákona. V tomto paragrafu je stanoveno, že nabývací hodnota je buď sjednaná cena nebo srovnávací daňová hodnota, podle toho, která z nich je vyšší, vyšší hodnota je následně výslednou nabývací hodnotou. Pokud nabývají stejné hodnoty, je nabývací hodnotou sjednaná cena. Nabývací hodnotou je zjištěná cena, pokud jí není ani sjednaná cena, nebo srovnávací daňová hodnota. A pokud lze určit zvláštní cenu, je nabývací hodnotou výhradně tato zvláštní cena. Každá z těchto variant může být zvolena za nabývací hodnotu zákonným opatřením Senátu, a to tak, že nabývací hodnota je výlučně jedna z těchto čtyř variant nabývací hodnoty.

Po správném určení nabývací hodnoty se stanoví základ dně z nabytí nemovitých věcí. **Základ daně je vymezený jako nabývací hodnota snižená o uznatelný výdaj.** Uznatelný výdaj definuje § 24 téhož zákona, a to zjednodušeně jako částku kterou poplatník prokazatelně zaplatil jak odměnu, nebo úhradu nákladů znalci za vyhotovení znaleckého posudku určující zjištěnou cenu, je-li tento posudek vyžadovanou přílohou daňového přiznání (nebo dodatečného daňového přiznání).

**Sazba daně z nabytí nemovitých věcí** podle § 26 zákona o dani z nabytí nemovitých věcí činí **4 %**. Za zmínku určitě stojí, že v minulosti konkrétně do roku 2012 byla výše této sazby 3 %, do roku 2003 se pohybovala ve výši 5 % a v průběhu roku 1993 byla stanovena ve výši od 4 až do 20 % podle výše základu daně.

**Výpočet daně z nabytí nemovitých věcí** je dán jako součin základu daně zaokrouhleného na celé stokoruny nahoru a sazby daně, tedy 4 %. Protože je základ daně zaokrouhlen na stokoruny nahoru není možné, aby vyšlo jiné číslo než přirozené, proto zákon dále neupravuje zaokrouhlování této daně. Činí-li takto vypočtená daň **méně než 200 Kč**, daň se vůbec **nestanovuje a neplatí**. Ukázce těchto výpočtů je věnována kapitola *4 Komparace majetkových daní v České republice a ve vybraných zemích Evropské unie*.

### 2.3.3 Správa daně a daňové přiznání

Výnos daně z nabytí nemovitých věcí je příjmem státního rozpočtu, na rozdíl od daně z nemovitých věcí, která je příjmem rozpočtů příslušné obce, ve které se nemovitost nachází. **Pro místní příslušnost** podle § 29 téhož zákona, **správce daně** je určující místo, kde se nemovitá věc, u níž dochází k nabytí vlastnického práva nachází. Je-li předmětem této daně



nemovitá věc, která se nachází na území působnosti více než jednoho správce daně, je místně příslušným správcem daně poplatníkům místně příslušný správce daně.

Daňové přiznání se musí podat v stanovených termínech, nejprve je nutné rozlišit, zda nemovitost byla evidována na katastru nemovitostí či ne. Pokud došlo k nabytí vlastnictví k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí, daňové přiznání se musí podat nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci v němž byl proveden vklad vlastnického práva k nemovité věci do katastru. V případě, že došlo k nabytí vlastnictví k nemovitosti, která není evidována v katastru nemovitostí, daňové přiznání se podává nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k nabytí vlastnictví k nemovitosti.

### 3 Charakteristika majetkových daní ve vybraných zemích Evropské unie

Majetkové daně nejsou pouze daňovou záležitostí, která se objevuje jen v České republice, ale je tomu tak téměř ve všech ostatních zemích Evropské unie. Analýza majetkových daní se zaměřuje jen na členské země Evropské unie, a to z důvodu členství České republiky v Evropské unii a také z hlediska harmonizačního úsilí ve vztahu k jednotlivým daňovým soustavám ostatních členských zemí. A také proto, že v současné době je proces na harmonizaci kladen velký zřetel.

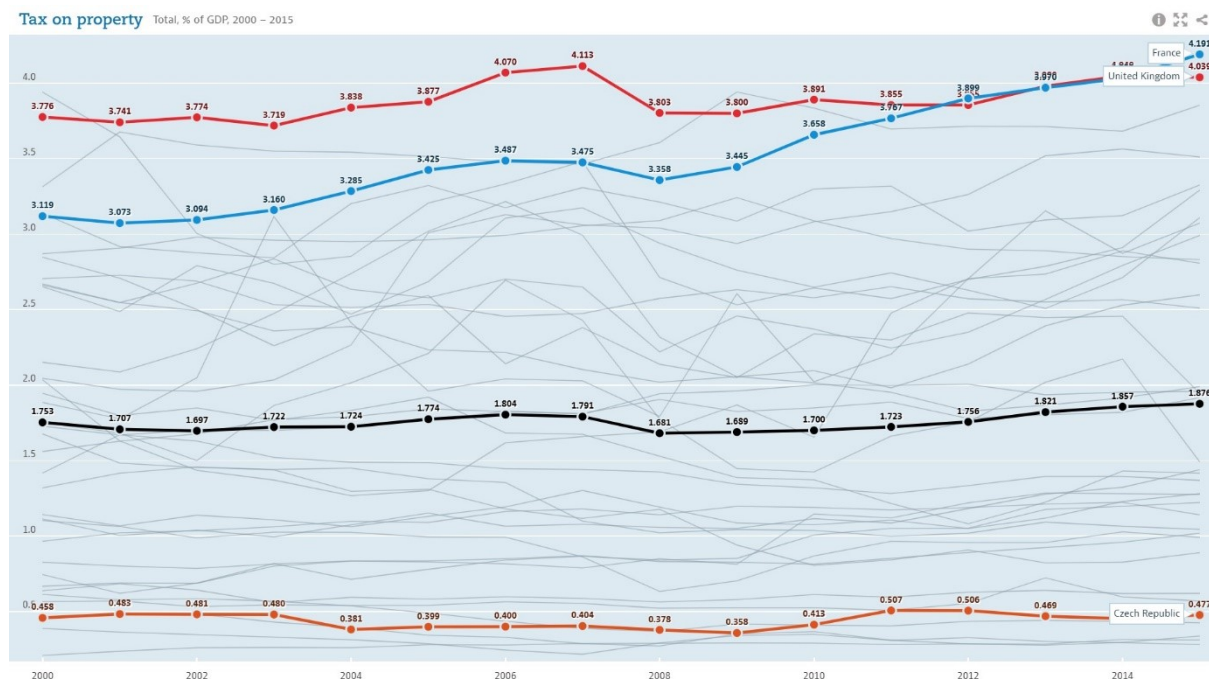
V této kapitole je uvedeno, jakými skupinami daní v daňových systémech jednotlivých zemí jsou zastoupeny majetkové daně. Pro připomenutí, mezi majetkové daně v daňovém systému České republiky řadíme *daň z nemovitých věcí* a *daň nabytí nemovitých věcí*. Starší úprava českého daňového systému je více přiblížena v kapitole 2.2.1 *Majetkové daně v ČR*. Jednotlivé typy majetkových daní zemí, které jsou v diplomové práci popsány jsou **Velká Británie a Francie**.

Z předcházející kapitoly již víme, že daňové zatížení v případě majetkových daní v České republice je téměř zanedbatelné, protože poměr výnosu z celkových vybraných daní činí pouze 1 %, vedle například daně z příjmů fyzických osob, který činí až 11 % z výnosů všech přímých daní, o sociálním pojistném ani nemluvě. U vybraných zemí (tedy ve Velké Británii a Francii) je daňové zatížení, co se týče majetkových daní podstatně vyšší.

Na Obr. 3.1 je zobrazen vývoj daňového zatížení z majetkových daní v zemích EU v letech 2000 až 2014. V tomto grafu je zachyceno daňové zatížení majetkových daní v letech 2000 až 2014. Graf znázorňuje hodnoty pro tyto vybrané období záměrně. Jelikož v roce 2016 výrazně stouplo daňové zatížení Islandu, ostatní hodnoty působí v grafu díky tomuto obrovskému zvýšení daňového zatížení zkresleně. Hodnoty na vertikální ose vyjadřují procentní poměr majetkových daní na celkovém hrubém domácím produktu dané země. Nejvíce se na těchto daních vybere, a můžeme si všimnout, že po celou dobu 16ti let, ve Velké Británii (červená křivka), nejen v poměru k těmto třem zemím, ale také ke všem zemím světa. Hned na druhém místě za Velkou Británií je Francie (modrá křivka), která se ovšem v posledních dvou letech téměř dělí o první místo s Velkou Británií. Černou křivkou je v grafu znázorněn Evropský průměr OECD (The Organisation for Economic Cooperation and Development – Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj). Česká republika

(oranžová křivka) je co se daňových příjmů z majetkových daní týče, téměř na úplném dně, za ní je už jenom Estonsko a Mexiko.

**Obr. 3.1 Vývoj podílu majetkových daní na daňových příjmech v zemích EU**



Zdroj: <https://data.oecd.org/tax/tax-on-property.htm>

Pro lepší přehlednost jsou údaje za poslední 3 roky (od 2015 do 2017, rok 2018 zatím není znám) shrnuty v následující tabulce (Tab. 3.1 Majetkové daně v poměru k HDP ve vybraných zemích EU).

**Tab. 3.1 Majetkové daně v poměru k HDP ve vybraných zemích EU**

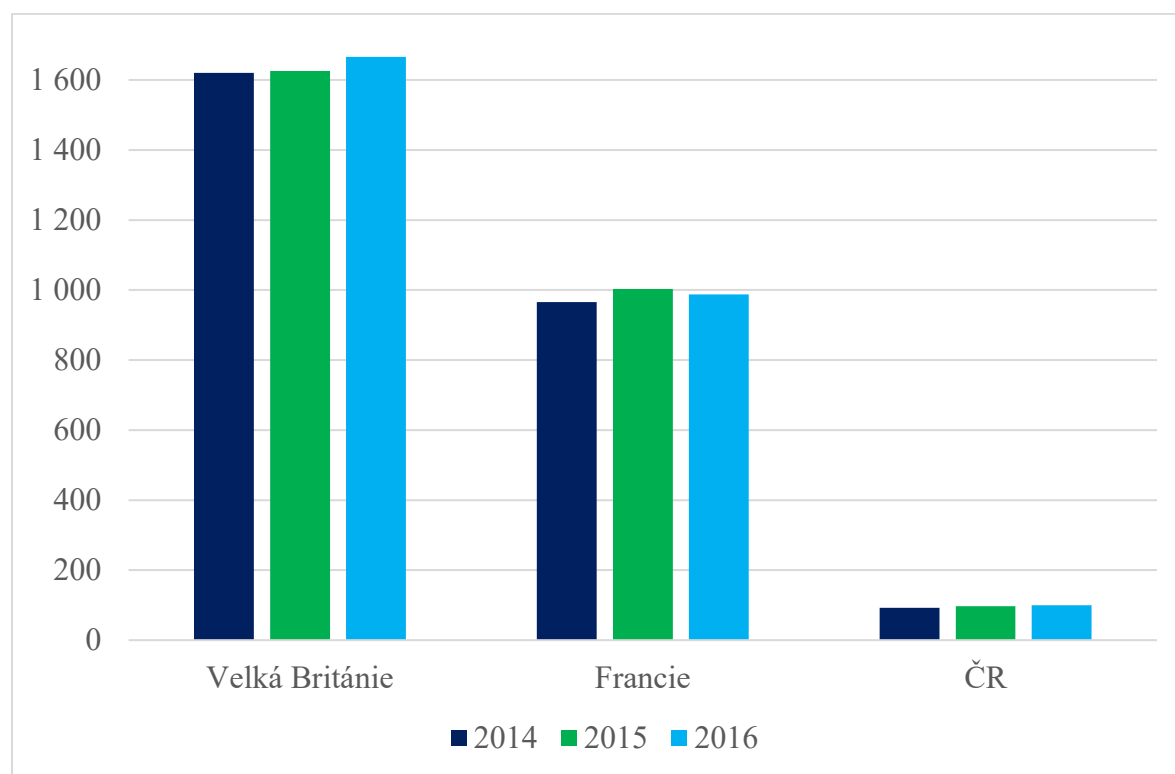
| Země            | 2015  | 2016  | 2017  |
|-----------------|-------|-------|-------|
| Velká Británie  | 4,039 | 4,13  | 4,186 |
| Francie         | 4,191 | 4,256 | 4,398 |
| Česká republika | 0,477 | 0,491 | 0,473 |
| OECD - průměr   | 1,876 | 1,892 | 1,944 |

Zdroj: vlastní zpracování dle <https://data.oecd.org/tax/tax-on-property.htm>

Ani z tohoto grafu či tabulky však není na první pohled patrné, kolik peněz skutečně jednotliví poplatníci na majetkových daních v jednotlivých letech odvádějí. A to zejména proto, že HDP (který sehrává v tomto grafu důležitou roli) nelze srovnávat kvůli rozdílnému počtu obyvatel v jednotlivých zemích, protože velikost HDP závisí z velké míry na počtu obyvatel

v zemi. Údaje o tom, kolik peněz je jedním poplatníkem skutečně odvedeno můžeme vyčíst z následujícího grafu, ve kterém se nacházejí průměrné přibližné hodnoty majetkových daní na jednoho obyvatele v jednotlivých vybraných zemích za poslední tři roky (viz. Graf 3.1). Údaje jsou uvedeny v USD (americký dolar). Hodnoty na vertikální ose představují průměrné vybrané množství peněz na majetkových daních od jednoho obyvatele. Také v tomto grafu můžeme spatřit značný rozdíl mezi objemem daní zaplacených v USD/obyv., na území České republiky a například Velké Británie, která je z těchto tří zemí (a také první na světě) zatížena majetkovými daněmi opravdu nejvíce.

**Graf 3.1 Příjmy z majetkových daní na jednoho obyvatele ve vybraných zemích EU v letech 2014-2016**



Zdroj: vlastní zpracování

Z Graf 3.1 je patrné, že nejvyšší daňové zatížení z majetkových daní je ve Velké Británii pak ve Francii a až pak v České republice. Důvodem, proč se Česká republika nachází až na třetím místě v pořadí mezi zeměmi s nejvyšším daňovým zatížením, je i tím, že mají rozdílný počet obyvatel. V České republice je zhruba 10,4 milionů obyvatel, ve Francii 67,1 milionů a ve Velké Británii něco přes 66 milionů obyvatel. Téměř pětinasobný počet obyvatel je logicky větším zdrojem daní, které budou každoročně vybrány.

Otázkou je, zda je lepší ponechat pro náš daňový systém, stejné způsoby výpočtů daňově povinnosti, aby toto zatížení přetrvávalo, či se inspirovat způsoby uplatnění majetkových daní ve vybraných zemích Evropské unie. O tom se přesvědčíme až v kapitole 4 *Komparace majetkových daní v České republice a ve vybraných zemích Evropské unie*. Nyní budou přiblíženy majetkové daně ve vybraných zemích.

### 3.1 Majetkové daně ve Velké Británii

Ve Velké Británii můžeme daně rozčlenit na přímé a nepřímé, stejně jako v České republice. Daně přímé se dále dělí na daně důchodové a majetkové, ovšem jednotlivé druhy těchto daní se od České republiky odlišují nejen podmínkami pro jejich vybírání či výší jejich sazeb, ale i co se týče jejich celkového počtu. Pro zjednodušení se budeme podrobněji věnovat pouze pravidlům daní, které jsou v českém daňovém systému přiřazeny do majetkových daní. Mezi přímé daně majetkové řadíme:

- daň z koupě nemovitosti,
- daň dědickou,
- daň z nemovitostí,
- místní daň z podnikání,
- daň z cenných papírů,
- roční daň z utajených příbytků,
- daň listinných cenných papírů a z nemovitostí a
- daň z prodeje majetku. [14]

#### 3.1.1 Daň z koupě nemovitosti (*Stamp Duty Land Tax*)

Daň z koupě nemovitosti byla původně zavedena v roce 2003 a následně upravena a aplikována v roce 2014 a 2015. Daň z koupě nemovitosti se nevztahuje jen na koupi, ale také na převod nemovitostí, pokud jsou na území Velké Británie. Výše této daně závisí stejně jako daň z nemovitosti na mnoha faktorech. Těmi jsou například to, zda se jedná o nemovitosti, kde má poplatník trvalé bydliště, o pronajímanou nemovitost či nemovitost v absolutním vlastnictví. Hlavním faktorem je vždy hodnota nemovitosti. Od této daně jsou osvobozeny převody nemovitostí pro charitativní organizace. Dále také převod nemovitostí, jež je již

zpoplatněn daní dědickou a darovací, a pokud se jedná o převod majetku mezi manžely či registrovanými partnery při rozvodu.

Poplatníkem je každý, kdo pořizuje nemovitost ve Velké Británii nákupem nebo se na něj převádí vlastnické právo k nemovitosti. Od této daně si nelze žádné pořízení nemovitosti osvobodit. V tomto případě bude uplatňovat sazby daně uvedené v tabulce *Tab. 3.2 Sazby daně při koupi nemovitosti*. Pokud kdokoliv vlastní více než jednu rezidenční nemovitost<sup>2</sup>, daňová povinnost, která se vztahuje k těmto dalším nemovitostem náleží vlastníkově, ať už slouží jako další druhý domov nebo k pronájmu. Pokud poplatníkovi náleží vlastnický podíl na jiné rezidenční nemovitosti nacházející se kdekoli na světě, a pokud na území Velké Británie musí být hodnota podílu alespoň 40 000 liber, musí také uhradit vzniklou daňovou povinnost. V těchto dvou případech musí poplatník uhradit daň vypočtenou z vyšších sazeb daně, uvedených v tabulce *Tab. 3.3 Daňové sazby pro druhé nemovitosti poplatníka*.

Plátcem daně je kupující. Daň se platí, pokud dojde k překročení určité hranice, a zároveň musí být oznámen převod nemovitosti příslušnému daňovému úřadu. Hraniční hodnoty pro vznik daňové povinnosti jsou uvedeny v tabulce (*Tab. 3.2 Sazby daně při koupi nemovitosti*). Pokud má nemovitost nižší hodnotu než 125 000 liber, daň je nulová. Sazba daně je progresivní a pohybuje se v rozhraní od 2 až do 12 %. Tyto sazby lze uplatnit pouze pokud je nemovitost vlastníkovou jedinou nemovitostí. [18]

**Tab. 3.2 Sazby daně při koupi nemovitostí**

| Část z hodnoty nemovitosti v GBP | Příslušná sazba daně |
|----------------------------------|----------------------|
| méně než 125 000                 | 0 %                  |
| od 125 001 do 250 000            | 2 %                  |
| od 250 001 do 925 000            | 5 %                  |
| od 925 001 do 1 500 000          | 10 %                 |
| více než 1 500 000               | 12 %                 |

Zdroj: vlastní zpracování dle [18]

V roce 2015 bylo oznámeno, že od dubna 2016 bude každý poplatník který, koupí nemovitost za účelem jejího pronájmu nebo ponechání si ji pouze jako druhý domov, musí

---

<sup>2</sup> Rezidenční nemovitost je nemovitost sloužící k obývání, jedná se tedy o bytové prostory.

navíc zaplatit dodatečnou sazbu daně ve výši 3 % z částky hodnoty nemovitosti, která je jinak ohodnocena nulovou procentní sazbou.

Pro tyto druhy nemovitostí jsou platné následující daňové sazby uvedené v tabulce *Tab. 3.3 Daňové sazby pro druhé nemovitosti poplatníka*. Postup pro výpočet daně je stejný jako u nemovitostí, které vlastní poplatník jako jediné.

**Tab. 3.3 Daňové sazby pro druhé nemovitosti poplatníka**

| Část z hodnoty nemovitosti v GBP | Příslušná sazba daně |
|----------------------------------|----------------------|
| méně než 40 000                  | 0 %                  |
| od 40 001 do 125 000             | 3 %                  |
| od 125 001 do 250 000            | 5 %                  |
| od 250 001 do 925 000            | 8 %                  |
| od 925 001 do 1 500 000          | 13 %                 |
| více než 1 500 000               | 15 %                 |

Zdroj: vlastní zpracování dle [18]

Pokud si vlastník nemovitosti chce zaměnit trvalé bydliště s nemovitostí, která je jeho druhým domovem, nemusí platit za nemovitost která je nově jeho hlavní domovem daň stanovenou z vyšších sazeb. Tato podmínka platí pouze pokud vlastník nejdříve prodá nemovitost, která bývala jeho hlavním domovem a bude nahrazena novým. Pokud dojde k prodeji nemovitosti, která má být nahrazena novou do 3 let od pořízení nové nemovitosti, může si poplatník zažádat o vrácení dodatečně zaplacené sazby daně ve výši 3 % z částky hodnoty nemovitosti, která je jinak ohodnocena nulovou procentní sazbou (tedy o částku 1 200 liber).

### 3.1.2 Daň dědická

Na rozdíl od statusu bydliště, který lze relativně snadno změnit, země, ve které žijeme je stanovena fixně a je tedy obtížné ji změnit. Obecně je to založeno na zemi, kterou rodiče dané osoby považovali za trvalý domov a kde se osoba narodila. Nicméně, protože dědická daň je prostředek, který generuje vysoké příjmy do státního rozpočtu, pokud je dotyčná osoba narozená ve Velké Británii a hospodaří zde s majetkem, bude pravděpodobně považována za osobu povinnou dani dědické. Pokud jí je, vláda Velké Británie může daň dědickou uvalit na její veškerý majetek po celém světě. To znamená, že pokud je osoba poplatníkem daně

dědické ve Velké Británii a její majetek má hodnotu vyšší než 325 000 liber, když zemře, její dědicové budou muset zaplatit dědickou daň z částky převyšující tuto hranici ve výši 40 %, bez ohledu na to, kde se majetek nachází. [18]

### **3.1.2.1 Výpočet daňové povinnosti**

Jako obyvatel s trvalým pobytem ve Velké Británii, je majetek nacházející se po celém světě povinný k dědické dani. Za majetek jsou považovány nemovitosti, spoření a veškerá další aktiva, kterou budou zděděna po zaplacení dluhů a nákladů na pohřeb.

**Sazba daně dědické** je v současné době stanovena **ve výši 40 %** na jakýkoliv majetek minimální hodnoty 325 000 liber. Majetek s nižší hodnotou podléhá nulové daňové sazbě. Pokud je 10 % celkového majetku věnováno na charitativní účely, sazba daně se snižuje ze 40 % na 36 %.

Pokud je majetek zděděn manželem či manželkou zesnulého nebo registrovaným partnerem, majetek je od této daně zcela osvobozen. Zákon umožňuje nulovou sazbu daně tzv. převést na druhého z manželů, případně registrovaného partnera. To znamená, poplatníkům majetek při úmrtí bude zdaněn obvyklou výší sazby daně a při následném úmrtí druhého z manželů, může druhý z manželů přenechat majetek ke zdědění ve výši 650 000 liber bez povinnosti zaplacení dědické daně.

Od roku 2017 jsou zavedeny nová povolená maxima hodnot pro převod práva k nemovitosti, které jsou hlavním bydlištěm. Toto povolené maximum hodnoty se týká vždy hlavního bydliště. Aktuálně je ve výši 100 000 liber a do roku 2020 vzroste na 175 000 liber na osobu. Toto umožnění znamená, že v kombinaci s již existující nulovou sazbou daně, budou moct vybraní jednotlivci ponechat dědictví ve výši 500 000 liber bez povinnosti k dani dědické a sezdáný pár až 1 mil. liber, aniž by jejich majetek, jakkoliv podléhal dědické dani.

Tato nová povolená maxima hodnot majetku, nabývají také účinnosti, pokud zemřelý přenechal majetek přímému potomkovi, tj. dítěti, případně nevlastnímu dítěti, adoptovanému dítěti, nebo dítěti v pěstounské péči nebo jejímž potomkům. Vývoj těchto povolených maximálních hodnot vypadá v současnosti takto:

- 125 000 liber v letech 2018 až 2019,
- 150 000 liber v letech 2019 až 2020,
- 175 000 liber v roce 2020 až 2021.



Stejně jako nulová sazba daně, která se může převádět na druhého z manželů, i tyto povolená maxima hodnot lze převést, pokud nebudou využita. Převést je možné opět na druhého z pozůstalých manželů nebo registrovaného partnera. [18]

### 3.1.3 Daň z nemovitostí (Council tax)

Jedná se o daň místní, vybírají ji tedy místní neboli obecní úřady. **Plátcem daně je obvykle osoba žijící v nemovitosti, ať už je to vlastník či nájemce.** Daň byla zavedena v roce 1993, aby nahradila tehdejší poplatek zvaný The Community charge. V tomto systému byli sazby založeny na hodnotě za pronájem nemovitosti, nynější daň je založena na tržní hodnotě nemovitosti. Výše sazby daně z nemovitosti stanovuje každoročně vláda dané země, což znamená, že se sazba může v Anglii, Walesu, Skotsku a Severním Irsku lišit.

Sazby pro jednotlivé země Velké Británie lze zjistit pomocí kalkulačky, která je k dispozici na internetových stránkách vlády. Prostřednictvím této kalkulačky se dají jednoduše zjistit aktuální výše sazeb, prostřednictvím směrovacího čísla příslušné obce. V Anglii je každá nemovitost přiřazena do vybraného daňového pásma, v závislosti na ceně, za kterou by byla nemovitost prodána v dubnu roku 1991. Daňových pásem je celkem 8 a jsou označena písmeny od A do H. Hodnoty, podle kterých se nemovitosti zařadí do příslušných daňových pásem jsou vymezeny v následující tabulce (*Tab. 3.4 Daňová pásma daně z nemovitosti*). Hodnoty jsou vždy v librách. Ve Skotsku jsou také nemovitosti přiděleny do jedné z osmi daňových pásem (A až H), založených na hodnotě nemovitosti také z dubna roku 1991. Rozsahy pásem jsou však v jiné výši než pro Anglii. Pro nemovitosti nacházející se ve Walesu byly hodnoty pro zařazení do daňového pásma v roce 2003 přehodnoceny. Nově jsou hodnoty pro daňová pásma založeny na tržní hodnotě ze dne 1. dubna 2003. Narozdíl od Anglie a Skotska je ve Walesu těchto pásem celkem devět.

V Severním Irsku je výpočet daně naprosto odlišný. Ještě do roku 2007 byl v Severním Irsku systém daně z nemovitosti založen na výši nájemného, ač fiktivního či skutečného. Nemovitosti nejsou rozděleny do daňových pásem podle tržní hodnoty, od roku 2007 jsou jednotlivým obcím přiděleny konkrétní daňové sazby, které se následně vynásobí hodnotou nemovitosti. Tyto sazby jsou menší než jedna, a výsledná daň je tímto velmi nízká. [16]

**Tab. 3.4 Daňová pásma daně z nemovitosti**

| Daň.<br>pásmo | Hodnota nemovitosti (v librách) |         |                  |         |                  |         |
|---------------|---------------------------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|
|               | Anglie                          |         | Skotsko          |         | Wales            |         |
|               | od                              | do      | od               | do      | od               | do      |
| A             | méně než 40 000                 |         | méně než 27 000  |         | méně než 44 000  |         |
| B             | 40 000                          | 52 000  | 27 000           | 35 000  | 44 000           | 65 000  |
| C             | 52 000                          | 68 000  | 35 000           | 45 000  | 65 000           | 91 000  |
| D             | 68 000                          | 88 000  | 45 000           | 58 000  | 91 000           | 123 000 |
| E             | 88 000                          | 120 000 | 58 000           | 80 000  | 123 000          | 162 000 |
| F             | 120 000                         | 160 000 | 80 000           | 106 000 | 162 000          | 223 000 |
| G             | 160 000                         | 320 000 | 106 000          | 212 000 | 223 000          | 324 000 |
| H             | více jak 320 000                |         | více než 212 000 |         | 324 000          | 424 000 |
| I             | x                               |         | x                |         | více než 424 000 |         |

Zdroj: vlastní zpracování dle <https://www.which.co.uk/money/tax/council-tax/council-tax-bands-apxvz5j37h67>

### **3.1.3.1 Osvobození od daně**

Veškeré nemovitosti jsou povinny k dani z nemovitostí, ale některým umožňuje zákon osvobození, buď natrvalo nebo pouze na omezenou dobu. To obecně závisí na tom, kdo nemovitost obývá nebo za jakým účelem se využívá. Nemovitosti jsou osvobozeny od daně, pokud jsou:

- trvale obývány studenty,
- obývány pouze osobami mladšími 18ti let,
- využívány k ubytování ozbrojených sil,
- neobsazeny a prochází významnými opravami, aby se nemovitost stala obývatelnou, pouze po dobu 12 měsíců,
- neobývaná a z části patří někomu kdo zemřel, až do 6ti měsíců po předání dědictví),
- neobývaný a převzat do vlastnictví hypotečním věřitelem, nebo vlastněn odpovědnou osobou, která je správcem konkursu.

Úřady mohou poskytnou slevu až 50 % z daňové povinnosti pro domy, které byly po určitou dobu neobývány a nezařizeny.

Velikost osvobození závisí od výše příjmu, výše úspor a od toho, zda poplatník, který by jinak nebyl schopen platit tuto, které může být ve výši až 100 % z daňové povinnosti. Každý místní úřad má svá kritéria pro to, jak určit, kdo má oprávnění žádat o osvobození od daně. Velikost osvobození závisí na výši příjmu, úsporách a na tom, zda poplatník žije sám nebo s jinými dospělými v jedné nemovitosti. [16]

### 3.1.4 Roční daň z utajených příbytků

Roční daň z utajených příbytků byla zavedena jako součást opatření, jehož cílem je zabránit, aby si podnikatelé zapisovali nemovitosti s vysokou hodnotou jako např. vlastnictví firmy, kde by měli možnost se vyhnout placení vysokých daní, nebo je minimalizovat. Mezi další opatření zabráňující vyhýbání se daňovým povinnostem týkající se vysoce hodnotných rezidenčních nemovitostí ve Velké Británii patří:

- vyšší sazba daně z nemovitostí ve Velké Británii ve výši 15 % se platí při pořízení nemovitostí s vysokou hodnotou nefyzickou osobou,
- zavedení poplatků k dani z kapitalizovaných zisků, za prodej rezidenční nemovitosti ve Velké Británii s vysokou hodnotou nefyzické osobě.

V této souvislosti jsou nefyzické osoby považovány za společnosti, fondy kolektivního investování, podílové fondy atd.

Pro tuto daň je stanoven roční poplatek, nikoliv procentní sazba, jak je tomu u ostatních daní. Výše poplatku se určuje podle hodnoty nemovitosti a jsou uvedeny v následující tabulce.

**Tab. 3.5 Roční poplatek za daň z utajených příbytků (v librách)**

| Hodnota majetku             | Roční poplatek |
|-----------------------------|----------------|
| od 500 001 do 1 000 000     | 3 500          |
| od 1 000 001 do 2 000 000   | 7 000          |
| od 2 000 001 do 5 000 000   | 23 350         |
| od 5 000 001 do 10 000 000  | 54 450         |
| od 10 000 001 do 20 000 000 | 109 050        |
| více než 20 000 000         | 218 200        |

Zdroj: vlastní zpracování dle <https://www.aesinternational.com/blog/expat-guide-to-property-tax-in-the-uk>

## 3.2 Majetkové daně ve Francii

Země nacházející se na západu Evropy. Hlavním městem je Paříž a aktuální počet obyvatel (informace z roku 2017) je zhruba 67,12 milionů. V posledních letech je jednou z nejvíce produktivních zemí Evropy, HDP v roce 2017 dosáhlo hodnoty 2,58 bilionů amerických dolarů (tedy 58,82 bilionů korun).

Daňové zatížení majetkových daní v poměru k HDP bylo v roce 2017 konkrétně 4,398 %. Tedy asi o 4 procentní body více než v České republice. Celkové daňové zatížení (veškeré vybrané daně v zemi) dosahuje v poměru k HDP v roce 2017 do výše 47,6 %. Což je asi jen o 4,2 procentního bodu více než v České republice.

Francie má daňový systém rozdělen na **přímé a nepřímé daně**. Mezi přímé daně řadíme daň z příjmu fyzických osob, daň z korporací (u nás daň z příjmu právnických osob), daň z majetku, přímé místní daně (těmi jsou obchodní daň, daň z nemovitostí, daň z bydlení, daň z činnosti) a nepřímé daně, kterými jsou ve Francii DPH, poplatky a spotřební daně. Dále se budeme věnovat dani z nemovitostí.

Pokud poplatník vlastní nemovitost na území Francie, **sazba majetkové daně**, kterou musí poplatník zaplatit se skládá ze dvou částí a to, **daň z pobytu** (*Taxe d'Habitation*) a **daň z vlastnictví** (*Taxe Foncière*). A také je v této kategorii zahrnuta **daň z odběru odpadu**. Místní instituce stanovují také **sazby daně v obchodních prostorách** (*Contribution Economique Territoriale – CET*), nebo by se také dalo říct v sídle podnikání. To platí i pokud provozujete podnikání ze svého domova, až na určité výjimky. [13]

### 3.2.1 Daň z pobytu (*Taxe d'Habitation*)

Tato daň se platí ročně, a to vlastníkem nemovitosti, v níž měli bydliště k 1. lednu každého jednotlivého roku. Daň je nutné vypočítat a přiznat nejpozději do konce října. Je splatná ve 2 splátkách, a to v říjnu a listopadu. Pokud je nemovitost poplatníkovým druhým domovem, přestože zde nemá fyzické bydliště (využívá k tomu i jiné bydliště na jiné adrese) k 1. lednu, daň musí i tak vypočítat a zaplatit za předpokladu, že je nemovitost možné obývat. Zákon tedy předpokládá, že pokud poplatník má právo na užívání nemovitosti a nemovitost je zařízená a obývaná, vzniká poplatníkovi daňová povinnost. Tato povinnost vzniká i když se poplatník v této nemovitosti nezdržuje po celý rok a nijak výši této daně nekrátí.

Nicméně, pokud je nemovitost využívána pouze několik týdnů v roce a jinak je k dispozici k pronájmu, pak může být vlastník osvobozen od daně, ačkoli by se stal povinným k dani z činnosti.

Pokud poplatník nemovitost **každoročně pronajímá**, tak daňová **povinnost přechází na nájemce**. Nájemci obývající nemovitost pouze například jen o Vánocích, nebo stráví v nemovitosti krátký pobyt tak daň platit nemusí. Každý nájemce pobývající v nemovitosti k 1. lednu na trvalo nebo jen částečně, je povinen tuto daň zaplatit. Platí pravidlo, i když je objekt zařízen nebo ne.

Tato daň čelí od začátku roku 2018 postupnému zániku, i když pravděpodobně ne úplně pro každého. Tento proces začal v lednu roku 2018 pro přibližně 80 % domácností a od té doby probíhá postupně po dobu tří let s úplným zrušením v roce 2020. V současné době chce Francie zrušit daň pro „každého“ do roku 2022, ale plán na úplné zrušení ještě musí být uzákoněn a vláda uvedla, že dani budou nadále odpovědní následující majitelé nemovitostí. K prvnímu snížení o 30 % sazby daně došlo v roce 2018, na osoby s maximální hranicí příjmu:

- svobodní jednotlivci, jejichž čistý zdanitelný příjem nepřesáhl 27 000 eur,
- sezdané dvojice, jejichž zdanitelný příjem nebyl vyšší než 43 000 eur,
- v obou případech vzrostla hranice o 6 000 eur za každou další závislou osobu v domácnosti a ti, jejichž příjmy nepatrně převyšují tyto hraniční hodnoty, rovněž uplatňují sazbu z prvního snížení.

Redukcí se sazba daně sníží o 65 % v roce 2019 a o 100 % v roce 2020. V současné době se používají stejné hraniční hodnoty příjmů. Tyto úpravy musejí být před jakýmkoliv snížením daňových sazeb nejprve schváleny místními úřady, takže ve většině případů bude skutečné procento snížení pravděpodobně nižší. [13]

### **3.2.1.1 Výpočet daně z pobytu**

Vzorec pro výpočet daně z pobytu je složitý, ale obecně řečeno, je založen na výši nájemného, které lze očekávat, že pronájem nemovitosti dosáhne, s ohledem na stav, velikost a umístění nemovitosti. Tato částka nesmí mít žádnou spojitost se skutečnou výší nájemného, které může být zapláceno na nájemném nemovitosti. Tyto fiktivní hodnoty nájmu nebyly od roku 1970 aktualizovány, takže jsou nyní zoufale zastaralé.

Vzorec výpočtu daně je aplikován na toto teoretické nájemné založené na příjmech úřadů, které je potřebné pro zvýšení procentní sazby daně. Proto se výše daně bude lišit v závislosti na rozhodnutích každé obce, velikosti a stavu každé nemovitosti. Jak by se dalo očekávat, výše daně je obecně vyšší ve městech než ve venkovských oblastech.

Pokud má poplatník děti, na nemovitost, kde mají tyto děti bydliště je poskytnuta úleva od 10 % do 15 % za každé nezaopatřené dítě. Tato úleva platí pouze v případě, že nemovitost je poplatníkovým hlavním bydlištěm. Daňové úřady mají také možnost rozhodnout o poskytnutí slevy na dani až do výše 15 % těm, kteří mají nižší příjmy za předpokladu, že žadatel splní výše uvedené meze příjmu a že zdanitelná hodnota jejich domu nepřesáhne 130 % hodnoty průměru této oblasti. To platí pouze v případě, že nemovitost je žadatelovým bydlištěm.

Kromě toho se sazba daně liší nepatrně podle toho, zda je nemovitost hlavním nebo druhým domovem plátce, neboť v případě že je nemovitost druhým domovem, je výše nákladů na správu nemovitosti vyšší (většinou 3 % než 1 %).

**Sazba daně je ve výši 12,5 % zdanitelné hodnoty nájemného**, která se po prvním roce, ve kterém byla daň zaplacená zvýší na 25 %. Domy s vysokou zdanitelnou hodnotou mají navíc dodatečnou sazbu nazvanou Dávka pro vysokou základnu. Tou je u nemovitostí, které jsou vlastníkovým hlavním domovem činí sazba 0,2 %, pokud zdanitelná hodnota nemovitosti přesahuje 4 573 euro. Pro vlastníky s druhým domovem činí procentní sazba 1,2 % u nemovitostí s zdanitelnou hodnotou od 4 573 EUR do 7 622 EUR a 1,7 % v případě, že překročí 7 622 EUR. Ti, kteří mají nárok na osvobození od daně nebo na snížení daně, nejsou povinni k této dodatečné sazbě za předpokladu, že nemovitost je jejich hlavním domovem.

Od roku 2014, domy sloužící pro rekreaci v oblastech s menším množstvím domů, musí čelit přírážce k dosavadní dani z pobytu, která byla následně v roce 2017 zvýšena. Tato změna umožňuje místním úřadům, schopnost uplatnit pro tyto domy příplatek mezi 5 % až 60 %. Většina z těchto úřadů uplatňuje sazbu 20 %, ale některé z nich aplikují maximální sazbu 60 %. Vládou zavedené opatření platí ve zhruba 28 městských aglomeracích ve Francii, kde již platí daň z neobývaných nemovitostí. Mezi tyto oblasti patří například: Annecy, Beauvais, Bordeaux, La Rochelle, Lyon, Paříž, Saint-Nazaire a Toulouse.

Pokud vlastník nemovitosti provádí velké úpravy na svém majetku, musí to oznámit příslušným daňovým úřadům, které poté provedou přecenění nemovitosti. Přecenění bude nutné, pokud úpravy zvýší alespoň o 10 % zdanitelnou hodnotu nemovitosti. [13]

### **3.2.1.2 Osvobození od daně**

Od daně z pobytu jsou osvobozeny poplatníci nemovitosti, které nejsou obývány. Pojem „obývání nemovitosti“ používaný daňovým úřadem však zahrnuje i ty vlastnosti, které mohou souviset s obýváním nemovitosti. Obvykle, by to znamenalo, že v objektu by muselo být běžné vybavení jako například nábytek. A proto nemovitosti v průběhu renovace, které nejsou obývány a zařízeny jsou od daně osvobozeny, stejně tak jako nemovitost, kterou nelze využít k bydlení. V některých městech s populací nad 50 000 obyvatel, se tzv. daň z neobydlených nemovitostí musí uhradit, pokud se jedná o majetek, který byl neobývaný po dobu nejméně jednoho roku ode dne vzniku této povinnosti zaplatit daň k 1. lednu kalendářního roku. Příslušné úřady mají právo se svobodně rozhodnout, zda osvobodí od této daně vlastníky nemovitostí, kteří poskytují pokoje pro nocleh se snídaní, nacházející se v oblastech rozvoje venkova, ale pouze pro části pronajímané hostům (nikoli dlouhodobým nájemcům).

Plátcí této daně, kteří vlastní nemovitosti pouze pro obchodní nebo jiné profesní účely, jsou od daně osvobozeni, stejně jako pronajímatelé těchto nemovitostí, kteří obvykle pronajímají nemovitost celoročně a daň platí nájemci. Pokud se do nemovitosti nastěhují noví nájemci v průběhu roku, je přesto bývalý nájemce zákonně zodpovědný zaplatit daň za celý rok, bez ohledu na smlouvu mezi nájemci a vlastníky nemovitosti.

Hraniční hodnoty maximálních ročních příjmů, které umožňují úplné osvobození od daně nebo částečné snížení daňové povinnosti pro svobodné jedince a páry, s dětmi nebo bez dětí, jsou uvedeny v tabulce *Tab. 3.6 Hraniční hodnoty pro osvobození nebo částečné snížení daňové povinnosti (hodnoty jsou uvedeny v eurech)*. Hraniční hodnoty pro osoby s dětmi jsou stejné, bez ohledu na to, zda se jedná o svobodného jedince nebo dvojici. [13]

**Tab. 3.6 Hraniční hodnoty pro osvobození nebo částečné snížení daňové povinnosti  
(hodnoty jsou uvedeny v eurech)**

| Počet dětí |                  | Úplné osvobození od daně | Částečné snížení sazby daně |
|------------|------------------|--------------------------|-----------------------------|
| 0          | svobodní jedinci | 27 000                   | 28 000                      |
|            | sezdané páry     | 43 000                   | 45 000                      |
| 1          |                  | 49 000                   | 51 000                      |
| 2          |                  | 55 000                   | 57 000                      |
| 3          |                  | 67 000                   | 69 000                      |
| 4          |                  | 79 000                   | 81 000                      |

Zdroj: Vlastní zpracování dle [13]

Pro určení, zda bude poplatník v roce 2020 osvobozen od daně z pobytu, záleží na jeho čistém příjmu z roku 2018, který byl přiznán v daňovém přiznání. Výjimka platí pouze v případě, že je nemovitost poplatníkovým hlavním bydlištěm a není odpovědný za daň z majetku. Navíc platí, že výše uvedená práva na osvobození pro určité skupiny poplatníků zůstávají v platnosti, za předpokladu že, nemovitost je hlavním domovem:

- osoby starší 60 let, podléhající tzv. testu zdrojů,
- ovdověné osoby bez ohledu na věk,
- osoby se zdravotním postižením nebo osoby s nárokem pro příspěvek na solidaritu pro seniory, příspěvek pro dospělé se zdravotním postižením nebo doplňkový příspěvek v invaliditě,
- osoby, kterým vznikl nárok na základní příspěvek solidarity a neprokázali žádný jiný příjem (jinak by měli příjmy osvobozené na základě příjmových stupnic tabulky výše).

V případě manželského páru, musí limitní věk osoby nebo zdravotně postižený stav, splnit pouze jeden z manželů, pokud ale jeden z manželů pracuje, nemusí být osvobození od daně vůbec uděleno. Aktuálně platné limity příjmů pro tzv. **test zdrojů** vycházejí z příjmů za předcházející rok, ačkoli většina poplatníků, kteří by musela pro osvobození splnit pravidla tohoto testu, tak by přesto osvobození od daně získali na základě nového pravidla osvobození, které je nyní zavedeno (v souvislosti s postupným rušením této daně).

V následující tabulce (Tab. 3.7) jsou uvedeny limity příjmů pro „domácnost“, které slouží pro tzv. test zdrojů. Za první „část domácnosti“ se bere jedna dospělá osoba. První a druhé dítě se považuje za polovinu části domácnosti a třetí a čtvrté dítě za jednu celou část.



Povinnost pro osvobození od daně je rovněž podmíněna tím, že poplatník nebude žít v domácnosti s někým (např. synem, nebo dcerou), který má příjem nad přípustnou hranici.

**Tab. 3.7 Hraniční příjmy domácností pro rok 2019 (v eurech)**

| Část domácnosti | Hraniční příjmy |
|-----------------|-----------------|
| 1               | 10 998          |
| 1,5             | 13 922          |
| 2               | 16 856          |
| 2,5             | 19 971          |
| 3               | 22 275          |

Zdroj: Vlastní zpracování dle [13]

### **3.2.1.3 Snížení daně**

Pokud vlastník nemovitosti nespadá do žádné z výše uvedených skupin, ale jeho příjem není vyšší než stanovené hraniční hodnoty v tabulce *Tab. 3.7 (které závisí na složení rodiny)*, pak je mu umožněno snížení daně, kterou musí zaplatit. Toto snížení se nazývá daňová úleva. Pokud vlastník nemovitosti zaplatí solidární daň z bohatství, nebude mít nárok na toto snížení daně.

Vzorec pro výpočet tohoto snížení daně je složitý, ale pro uplatnění snížení daně v roce 2020 nemůže příjem vlastníka nemovitosti v roce 2017 převyšovat hodnotu 25 839 eur ročně, za každého dalšího člena domácnosti se tato hraniční hodnota příjmu zvyšuje vždy o 5 000 euro. Výpočet daně se stanovuje jako čistý příjem vlastníka nemovitosti snížený o hraniční hodnotu jedné části domácnosti. Výše daně z pobytu je 3,44 % z této vypočtené částky, za předpokladu, že vlastník nemovitosti není povinen zaplatit daň z majetku.

Výše uvedená snížení a osvobození od daně si obvykle **daňový úřad automaticky zjišťuje na základě informací získaných z poplatníkova daňového přiznání**. Nemusí tudíž žádat o získání nároku. Pokud ale poplatník toto osvobození nebo snížení daně nezíská a má na něj nárok, musí si o něj sám požádat.

### 3.2.2 Daň z vlastnictví nemovitosti (*Taxe Foncière*)

Tato daň funguje také na roční bázi a je placena vlastníkem nemovitosti, který vlastní majetek k 1. lednu daného roku, bez ohledu na to, zda je nemovitost skutečně obývaná nebo pouze pronajata.

Princip, na kterém je stanovena daň, je obdobný principu daně z pobytu, i když v přímějším smyslu. Základem je posouzení, zda teoretické nájemné, o němž se dá očekávat, že pronájmem nemovitosti dosáhne výše jako na otevřeném trhu, s ohledem na velikost a umístění nemovitosti. Výsledné posouzení je následně sníženo o 50 %, aby se zohlednili provozní náklady např. na opravy, pojištění apod. Jak je tomu u daně z pobytu, ani toto teoretické nájemné nemusí mít jakýkoli vztah ke skutečnému nájemnému, které může být získáno z pronájmu nemovitosti, protože hodnoty pronájmu nebyly aktualizovány od roku 1970, takže jsou nyní také velice zastaralé.

Hrubé hodnoty nájemného lze zjistit z daňového přiznání, nebo z katastru nemovitostí. Tento teoretický nájem je pak vynásoben procentní sazbou daně.

Opět je zde aplikována dodatečná sazba pro domy s vysokou zdanitelnou hodnotou, jak je tomu u daně z pobytu. Výše sazby je stejná. Pokud má poplatník děti nemá zde žádný nárok na snížení daně, jak je tomu u daně z pobytu.

Tato teoretické nájemné je následně vynásobeno procentní sazbou, která vychází z příjmů, které úřady potřebují v konkrétním roce na daních vybrat. Sazba daně se mírně liší podle toho, zda je nemovitost hlavním domovem vlastníka, nebo jeho druhým domovem. V případě že se jedná o druhý domov je výše nákladů vyšší (3 % až 1 %).

**U druhého domova činí aktuální procentní sazba 1,2 % u nemovitostí se zdanitelnou hodnotou od 4 573 eur do 7 622 eur a 1,7 %, pokud tuto hodnotu 7 622 eur překročí. U hlavních domů je sazba 0,2 %, pokud zdanitelná hodnota přesahuje 4 573 eur.**

Opět je zde aplikována dodatečná sazba pro domy s vysokou zdanitelnou hodnotou, jak je tomu u daně z pobytu. Výše sazby je stejná. Pokud má poplatník děti, nemá zde žádný nárok na snížení daně, jak je tomu u daně z pobytu.

Většina daňových úřadů také aplikují zvláštní poplatek oddělený od **daně za sběr odpadu**, který je placený společně s daní z vlastnictví nemovitosti. Základ pro výpočet daně je stejný jako základ pro daň z vlastnictví nemovitosti, tj. zdanitelná hodnota nemovitosti. V některých případech stanovují úřady poplatek na základě počtu osob v domácnosti, v takovém případě se poplatek nazývá jako **poplatek za odvoz odpadků z domácnosti**. Tento poplatek nemusí být vůbec vybírán a může být zaplacen ze státního případně krajského rozpočtu. Daň je splatná v září roku, ke kterému je vypočtena. Daň mohou poplatníci zaplatit za celý rok, nebo měsíčně v zálohách.

Daň se vztahuje ke všem druhům nemovitostí, ať už rezidenčním, komerčním, nebo průmyslovým. Pozemky podléhají také dani z vlastnictví nemovitostí, i když v menší míře, a jsou zde i výjimky pro budovy zemědělského charakteru. Pro pozemky s výstavbou nových lesů je možné uplatnit snížení daně.

V případě, že nemovitost prodána v průběhu roku, je poplatník povinen zaplatit daň za celý rok, ačkoliv často se s novým vlastníkem nemovitosti uzavře dohoda o sdílené povinnosti k této dani, která musí být uvedena v kupní smlouvě.

Opět jak již bylo zmíněno v pravidlech pro daň z pobytu, pokud je provedena úprava nebo vylepšení nemovitosti, je vlastník povinen oznámit tuto změnu daňovému úřadu, aby mohlo dojít k přecenění nemovitosti. Stejně tak pokud se jedná o novou stavbu.

Pokud je výše daně za rok 2019 alespoň 1 000 euro a více, je poplatník povinen ji uhradit on-line přes internetové stránky daňového úřadu, nebo hotově či bankovním převodem ale také zaplatit dodatečný poplatek ve výši 0,2 % z daňové povinnosti, v roce 2020 je minimální hranice pro vypořádání on-line pouze 300 euro. Daň je nutné vypočítat a přiznat nejpozději do konce září. Je splatná ve dvou splátkách, a to v říjnu a listopadu.

### **3.2.2.1 Osvobození od daně**

I od této daně je možnost osvobození určitým druhům nemovitostí, nebo případně určitým skupinám poplatníků. Mezi osvobozené nemovitosti patří:

- nové budovy,
- nízkoenergetické stavby,
- nemovitosti pronajímatelů.

Nové budovy, přístavby stávajících budov a úpravy staveb na venkově jsou osvobozeny od daně po dobu dvou let, pokud jsou práce oznámeny daňovému úřadu do 90 dnů od jejich ukončení. Budovy, ve kterých se nachází bytové prostory mají pouze částečnou úlevu.

Pro nové domy, které jsou postaveny jako nízkoenergetické je umožněno osvobození od daně po dobu až pět let, buďto úplné nebo částečné z 50 %. O toto osvobození od daně si musí poplatník požádat u daňových úřadů.

Úřady mají také možnost osvobodit od daně některé starší domy, na kterých byli provedeny práce zapříčiňující úsporu energií. Jedná se pouze o stavby postavené před rokem 1989 a také pod podmínkou, že výdaje na úpravu stavby v předcházejícím roce jsou vyšší než 10 000 eur, nebo 15 000 eur za poslední tři roky. Osvobození činí 50 % až 100 % daně po dobu až pěti let.

Pokud má pronajímatel potíže s pronájmem nemovitosti, nebo pokud provádí velké úpravy nemovitosti, které znemožňují pronájem, má možnost si tuto nemovitost od daně osvobodit. Nemovitost musí být po dobu nejméně tří měsíců nezpůsobilá obývání nebo pouze neobsazena nájemníky, a to i přes vlastníkovu nejlepší úsilí o její obsazení. Musí být dodány důkazy o pracích na nemovitosti nebo pokusech o pronajmutí. Pokud je nájemné, které vlastník požaduje, považováno za nadměrně vysoké, nemusí mu být osvobození od daně povoleno.

Někteří poplatníci, kterých se týká tato daňová povinnost jsou od daně osvobozeny, ačkoli v mnohem menším měřítku, než je tomu u daně z pobytu. Osvobození od daně je uděleno:

- osobám jímž je 1. ledna daného roku umožněno osvobození od daně a jsou již ve věku 75 let a více (za předpokladu, že jejich příjem v předchozím roce nepřekročil danou hranici (uvedenou v následujícím odstavci níže),
- osobám starším 75 let, jejichž výše příjmů jim umožňuje osvobození od daně u nemovitosti, i když není nemovitost jejich hlavním bydlištěm, i když je běžné, že osvobození je podmíněno tím, že majetek je poplatníkovým hlavním bydlištěm,
- osobám se zdravotním postižením bez ohledu na věk, které pobírají příspěvek pro dospělé osoby se zdravotním postižením (osoby se zdravotním postižením, které tyto příspěvky nepobírají, mohou být také od daně osvobozeny, ale musejí si o osvobození zažádat),

- osobám pobírajícím příspěvek na solidaritu pro seniory nebo doplňkový příspěvek v invaliditě,
- osobám starším 65 let věku a méně než 75 let věku, kterým bylo k 1. lednu umožněno osvobození od daně, mají nárok na snížení (alespoň) 100 eur z jejich výsledné daňové povinnosti, pokud splní podmínky testu zdrojů.

Platné limity příjmů pro rok 2019 vycházejí z poplatníkovy čistého příjmu za rok 2017 (neboli tzv. referenčního daňového příjmu), jak bylo uvedeno v daňovém přiznání v roce 2018, který nesmí být vyšší než přibližně 11 000 eur za jednu osobu a 17 000 eur pro sezdáný pár. Limit se zvyšuje o přibližně 3 000 eur za každou další závislou „polovinu jedné části“ domácnosti (myšleno jako rozdělení domácnosti, které je již použito v *Tab. 3.7*). Osvobození se nevztahuje na tu část daně, která se týká sběru odpadu.

Záleží také na uvážení daňových úřadů, zda poskytnout úlevu od placení daní ostatním osobám s nízkým příjmem, ale toto umožnění není téměř vůbec uplatňováno, aby se nevytratil význam výběru daní, které slouží k činnosti úřadů. Úprava daňové povinnosti by přicházela v úvahu v každém případě pouze tehdy, pokud zdanitelná hodnota majetku nepřekročí 130 % průměrné hodnoty nemovitostí v obci, kde se nemovitost nachází.

Bez spojitosti k tomuto osvobození od daně, je pro domácnosti s nízkými příjmy rovněž stanovena horní hranice výše daně, která nemůže být vyšší než 50 % čistého příjmu poplatníka. Tato hranice stanovuje limit pouze pro nemovitosti, které jsou poplatníkovým trvalým bydlištěm, a pokud poplatník není také povinen zaplatit daň z majetku.

### **3.2.3 Daň darovací (*Droits de donation*)**

Daň darovací bude v této práci popsána pouze ve vztahu k nemovitým věcem. Dar je ve smyslu francouzského daňového práva definován v běžném slova smyslu jako převod jedné existující movité nebo nemovité věci dobrovolně jednou osobou na jinou osobu a bez protiplnění.

Tuto daň je povinen zaplatit obdarovaný, ale daňový úřad může udělit povinnost tuto daň zaplatit dárce, aniž by to, jakkoliv ovlivnilo hodnotu daru.

Pokud se jedná o dům, odpovědnost za daň z darování může vzniknout a také nemusí v závislosti na statutu daňového rezidenta dárce, statutu daňového rezidenta obdarovaného,

charakteru daru a jeho umístění. Pokud je dárce daňovým rezidentem ve Francii, odpovědnost mu vzniká z veškerých celosvětových aktiv, darovaných nad rámec povoleného maxima. Pokud je dárce nerezidentem, vzniká odpovědnost za veškerá aktiva, která vlastní kdekoliv na světě, převedená na obdarovaného nad rámec povoleného maxima, je-li obdarovaný daňovým rezidentem Francie nejméně šest z posledních deseti let. Pokud jsou dárce i obdarovaný daňovými nerezidenty, vzniká odpovědnost za darování nemovitosti pouze na území Francie. Tato pravidla se vztahují na veškeré země světa pouze s výjimkou států, kde je uplatňována mezinárodní daňová smlouva, těmito státy jsou Německo, Rakousko, USA, Itálie a Švédsko. [15]

### **3.2.3.1 Povolená maxima**

Ve snaze Francie je stanovit povolená maxima pro dary mezi jednotlivými členy rodiny. Limitní částka, která může být darována, aniž by musela být zdaněna, závisí na vztahu mezi dárce a obdarovaným a v některých případech na věku dárce.

Povolená maxima platná v roce 2018 jsou následující:

- mezi manželi či partnery je to 80 724 euro (partneři musejí být registrovanými partnery),
- mezi dětmi a rodiči je to 100 000 euro od každého rodiče na každé dítě (nebo od dítě na rodiče),
- mezi vnoučaty a prarodiči je to 31 865 euro od každého prarodiče pro každé vnouče,
- mezi bratry a sestrami je to 15 932 euro,
- neterím a synovcům je to 7 967 euro. [15]

### **3.2.3.2 Sazby daně darovací**

Pro daň darovací neexistuje jediná sazba daně, jak je tomu například u daně z pobytu. Záleží na typu daru a vztahu mezi dárce a obdarovaným, ke kterým jsou již výše zmíněna povolená maxima hodnot darů, které lze darovat bez obav vzniku daňové povinnosti. Pokud je hodnota daru větší, než je povolené maximum, pak vzniká závazek k daňové povinnosti pouze z části hodnoty daru, která překračuje toto povolené maximum. **Základem daně je tedy hodnota daru po odečtené povoleného maxima.** Při výpočtu daňové povinnosti se nejprve základ daně rozdělí na části, aby se každá část mohla zdanila příslušnou sazbou. Aktuální sazby daně jsou stanoveny v tabulkách níže (*Tab. 3.8, Tab. 3.9, Tab. 3.10*). Jiné příbuzenské vztahy mezi členy rodiny, které nejsou v následujících tabulkách uvedeny, budou zdaněny sazbou ve

výši 55 %. Dary mezi osobami, které nejsou v příbuzenském vztahu budou zdaněny sazbou ve výši 60 %.

**Tab. 3.8 Sazby daně pro dary mezi rodiči a dětmi**

| Zdanitelná částka v eurech |           | Sazba daně |
|----------------------------|-----------|------------|
| od                         | do        |            |
| méně než 8 072             |           | 5 %        |
| 8 073                      | 12 109    | 10 %       |
| 12 110                     | 15 932    | 15 %       |
| 15 933                     | 552 324   | 20 %       |
| 552 325                    | 902 838   | 30 %       |
| 902 839                    | 1 805 677 | 40 %       |
| více než 1 805 677         |           | 45 %       |

Zdroj: Vlastní zpracování dle <https://www.french-property.com/guides/france/finance-taxation/taxation/gifts-tax/rates/>

**Tab. 3.9 Sazby daně pro dary mezi manželi a registrovanými partnery**

| Zdanitelná částka v eurech |           | Sazba daně |
|----------------------------|-----------|------------|
| od                         | do        |            |
| méně než 8 072             |           | 5 %        |
| 8 073                      | 15 932    | 10 %       |
| 15 933                     | 31 865    | 15 %       |
| 31 866                     | 552 324   | 20 %       |
| 552 325                    | 902 838   | 30 %       |
| 902 839                    | 1 805 677 | 40 %       |
| více než 1 805 677         |           | 45 %       |

Zdroj: Vlastní zpracování dle <https://www.french-property.com/guides/france/finance-taxation/taxation/gifts-tax/rates/>

**Tab. 3.10 Sazby daně pro dary mezi sourozenci**

| Zdanitelná částka v eurech | Sazba daně |
|----------------------------|------------|
| do 24 430                  | 35 %       |
| více než 24 430            | 45 %       |

Zdroj: Vlastní zpracování dle <https://www.french-property.com/guides/france/finance-taxation/taxation/gifts-tax/rates/>

### 3.2.4 Daň dědická (*Droits de succession*)

Daň dědická se ve Francii nazývá *droits de succession*. Od zrušení povinnosti k této dani v případě dědictví mezi manželi a registrovanými partnery v roce 2007 je tato problematika daně méně důležitá pro potencionální zahraniční kupce. V budoucnu mohou pořizovat a následně zanechat partnerům větší majetek bez obav z placené dědické daně. Nicméně,

zanechání dědictví dětem a dalším dědicům bez příbuzenského vztahu může být k této dani odpovědné.

Záleží na tom, zda byl zemřelý, jehož majetek má být zděděn daňovým rezidentem nebo nerezidentem. Pokud byl rezidentem veškerá jeho aktiva po celém světě spadají do povinnosti k dani dědické ve Francii. Pokud dědic není daňovým rezidentem Francie, i tak spadají veškerá aktiva zemřelého pod daňovou povinnost Francie. Zemřelý byl považován za rezidenta pokud:

- měl trvalé bydliště ve Francii,
- vykonával profesní činnost ve Francii, ať už samostatně výdělečně činnou, nebo zaměstnanec,
- měl ve Francii centrum tzv. ekonomických zájmů, např. investice, podnikání atd.

Pokud zemřelý strávil více než 183 dní v roce ve Francii, je považován za rezidenta.

Jestliže byl zemřelý daňovým nerezidentem, platí pro jeho majetek zcela odlišná pravidla než pro daňového rezidenta. Podle podmínek většiny daňových smluv mezi Francií a ostatními zeměmi podléhají francouzské dědické dani pouze nemovitosti ve Francii. To je případ Spojeného království a dalších evropských zemí. Pokud tedy zemřelý nebyl daňovým rezidentem ve Francii a měl zde druhý domov a jeho dědici také nejsou daňovými rezidenty Francie, bude i tak tato nemovitost podléhat francouzskému dědickému právu a daním. Narozdíl od nemovitostí, peněžní prostředky a jiné movité věci nacházející se mimo Francii však povinny k této dani nejsou.

V případě, že taková to daňová smlouva mezi Francií a zahraničními zeměmi není uzavřena, pak pokud zesnulý nebyl daňovým rezidentem Francie při určení, zda je majetek nutné zdanit ve Francii, záleží na tom, zda je příjemce v době smrti původního majitele dědictví považován za daňového rezidenta Francie. Dědic je považován za daňového rezidenta Francie, pokud má bydliště ve Francii a pobýval zde nejméně šest z posledních deseti let před smrtí zesnulého. Pak veškerá celosvětová aktiva zesnulého podléhají ve Francii této dědické dani.

**Poplatníkem daně dědické je vždy dědic**, ať už je to jednotlivec nebo skupina dědiců, kteří jsou společně a nerozdílně odpovědní za tuto daň. Daň je splatná do roka od smrti zesnulého. Dříve bylo nutné tuto daň zaplatit ve lhůtě šesti měsíců od smrti původního majitele. Takto krátká doba působila problémy pro dědice, kteří zdědili cenná nepeněžitá aktiva, ale bez peněžních prostředků na úhradu daní, které museli být zaplacený. V posledních letech tento problém ještě prohloubil výrazný růst cen nemovitostí ve Francii, což někdy znamenalo,



že bylo nutné prodat dům za účelem zaplacení daní. Daňový úřad však v těchto případech umožňuje výjimky.

Daňový úřad může stanovit dobu splatnosti daně až na tři roky (v případě že je dědictví podnik deset let) za předpokladu, že může být poskytnuta určitá forma záruky, a to pod podmínkou, že alespoň 50 % dědictví je ve formě nepeněžitých aktiv. Pokud z hodnoty dědictví zastávají více než 50 % peněžní aktiva, je daň z tohoto dědictví splatná do šesti měsíců od přijetí majetku. [17]

#### **3.2.4.1 Základ daně**

Základem daně pro výpočet daně dědické jsou veškerá čistá aktiva zemřelého. Čistá aktiva jsou tvořena veškerým majetkem po odečtení závazků. Vzhledem k tomu, že se pravděpodobně vyskytnou i další dědicové, kromě pozůstalého manžela či manželky a dětí, je hodnota aktiv (a tedy potenciální daňové povinnosti) rozdělena mezi všechny dědice. Daň pak platí každý dědic podle hodnoty nemovitosti a příbuzenského vztahu k zemřelému. Daň dědická se tedy nestanovuje z celkové částky dědictví, ale z jednotlivých částí, které získá každý dědic. Aktiva jsou oceněna tržní cenou k datu úmrtí zemřelého majitele. Pokud je předmětem dědictví nemovitost, je nezbytné ocenění buďto prostřednictvím notáře nebo odborného znalce. V případě, že je tato nemovitost prodána krátce po smrti vlastníka, pak je prodejní cena považována za hodnotu pro výpočet daně, pokud není daňový úřad přesvědčen, že není prodejní cena příliš nízká.

V případě jiného majetku nacházejícího se v nemovitosti, je daňový úřad obecně povinen přijmout sazbu ve výši 5 % z hodnoty nemovitosti. Opět je možné, aby ocenění probíhalo prostřednictvím notáře. Pravidlo 5 % se nevztahuje na klenoty, drahokamy a umělecká díla, i když je dědicům nadále dovoleno, aby poskytli své vlastní ocenění zboží. Pokud existuje pojistná smlouva pro tyto komodity, lze údaje uvedené v této smlouvě použít, pokud nejsou starší než 10 let. [17]

#### **3.2.4.2 Sazba daně**

Aktuální sazby dědické daně závisí na povaze vztahu dědice k zemřelému a výši dědictví pro každého dědice. Pro dědictví, které náleží dětem od jejich rodičů, a naopak jsou sazby daně pro rok 2019 uvedeny v tabulce *Tab. 3.11 Sazby dědické daně*. Dědictví mezi bratry a sestrami je zdaněno sazbou ve výši 35 %, pokud není hodnota dědictví vyšší než 24 430 euro.

Při vyšší hodnotě dědictví je uplatňována sazba daně ve výši 45 %, po odečtení 15 932 euro z této hodnoty dědictví. [17]

Mezi ostatními pokrevními příbuznými do čtvrté linie, je uplatňována sazba daně ve výši 55 %. Pro všechny ostatní osoby je uvalena daňová sazba 60 %. [4]

**Tab. 3.11 Sazby dědické daně**

| Zdanitelná hodnota dědictví (v eurech) |           | Sazba daně |
|--|-----------|------------|
| od                                     | do        |            |
| 0                                      | 8 072     | 5 %        |
| 8 073                                  | 12 109    | 10 %       |
| 12 110                                 | 15 932    | 15 %       |
| 15 933                                 | 552 324   | 20 %       |
| 552 325                                | 902 838   | 30 %       |
| 902 839                                | 1 805 677 | 40 %       |
| více než 1 805 677                     |           | 45 %       |

Zdroj: vlastní zpracování dle <https://www.french-property.com/guides/france/finance-taxation/inheritance/taxes/liability/#3.3.2>.

### **3.2.4.3 Osvobození od daně**

Narozdíl od Velké Británie, zde není žádná možnost osvobození od daně dědické. Místo toho má každý dědic místo toho nárok na povolené maximum zděděného majetku, ze kterého nemusí odvádět daň. Nejdůležitější omezení jsou mezi manželi nebo registrovanými partnery, kde neexistuje žádná odpovědnost za dědickou daň. Existují také povolená maxima pro jednotlivce, které se liší podle vztahu dědice k zemřelému. Tyto povolená maxima platná v roce 2019 jsou následující:

- mezi rodičem a dítětem je to 100 000 euro,
- mezi sourozenci je to 15 932 euro,
- pro neteře a synovce je to 7 967 euro,
- osoba žijící ve společné domácnosti bez příbuzenského vztahu je 1 594 euro.

Osoba se zdravotním postižením, bez ohledu na její vztah k zemřelému, má nárok na zdědění majetku ve výši 159 325 euro bez placení daně dědické, ke kterému může přijmout kterýkoliv další dědictví na které má pokrevní nárok. Pokud se tedy jedná o dítě se zdravotním

postižením, má nárok na přijetí dědictví od kohokoliv ve výši 159 325 euro a dalších 100 000 euro od každého ze svých rodičů, aniž by bylo, jakkoliv povinné k dani dědické.

Pro hlavní bydliště zemřelého je umožněno osvobození od daně ve výši 20 % z hodnoty nemovitosti, za předpokladu, že v nemovitosti bydlel manžel či manželka pozůstalého s dětmi nebo jen děti, v době úmrtí vlastníka. [17]

## **4 Komparace majetkových daní v České republice a ve vybraných zemích Evropské unie**

Jak již bylo řečeno, všechny tři země vyberou každý rok na majetkových daních zcela rozdílné částky. S tímto rozdílem souvisí neodmyslitelně velikost jednotlivých zemí, protože s větším počtem obyvatel roste samozřejmě hrubý domácí produkt každé země. Největší podíl na tomto rozdílu mají především odlišné způsoby výpočtu a výše daňových sazeb. Pro lepší srovnání a znázornění rozdílů bude v této kapitole znázorněno několik praktických příkladů výpočtu daňové povinnosti. Náplň této kapitoly je zaměřena výpočet daňové povinnosti:

- z převodu nemovitostí, ať už prodejem, nákupem či zděděním, nebo darováním,
- z vlastnictví nemovitostí,
- nebo na postup při pronajímání nemovitostí.

Z předcházejících dvou kapitol je zřejmé, že výsledné daňové povinnosti budou vyšší, pokud se bude jednat o nemovitosti nacházející se jak v Anglii, tak ve Francii než u nemovitostí z nacházející se v České republice.

### **4.1 Převod vlastnického práva nemovitostí**

V této části diplomové práce je cílem poukázat na rozdíly mezi českou, francouzskou úpravou a úpravou dle Velké Británie v případě koupě, prodeje a darování nemovitosti. V prvním případě půjde o prodej staré výrobní haly obchodní korporace fyzické osobě. Dalším příkladem bude prodej rodinných domů od fyzické osoby také fyzické osobě. První dům slouží novému majiteli jako letní sídlo, druhý k dlouhodobému pronájmu.

#### **4.1.1 Prodej nebytových prostor**

Nejprve se zaměříme na převod nemovitostí podle české legislativy. Prvním případem bude prodej stavby, konkrétně výrobní haly obchodní korporací. Touto transakcí je poplatník povinen uhradit daň z nabytí nemovitých věcí. Poplatníkem daně je česká firma ABC interiér, s.r.o., která není plátcem DPH. Dne 16. listopadu 2018 prodala svou nemovitou věc, konkrétně halu určenou pro výrobu nábytku, protože chce výrobu přesunout do nové moderní výrobní haly. Jako prodávající nemovitosti je zároveň převodcem nemovitosti. Nový vlastník výrobní haly byl zapsán v katastru nemovitostí 30. listopadu 2018. Novým vlastníkem je fyzická osoba.

Firma ABC interiér, s.r.o. tuto halu prodala za 1 500 000 Kč. Znalecký odhad hodnoty této výrobní haly činil 2 200 000 Kč. Firma si k výpočtu daně zvolila **směrnou hodnotu**. Nejprve vypočte zálohu na daň ve výši 4 % z kupní ceny nemovitosti, viz výpočet (4.1).

$$1\,500\,000\text{ Kč} \cdot 4\% = 60\,000\text{ Kč} \quad (4.1)$$

Pak musí vyplnit přílohu k daňovému přiznání, kde uvede parametry nemovitosti (v našem případě výrobní haly), podle kterých následně správce daně vypočte pomocí cenových map obvyklou cenu nemovitosti (tzv. směrnou hodnotu). Správce daně se k této výrobní hale vyjádřil a jako směrnou hodnotu stanovil částku 2 100 000 Kč. Srovnávací daňová hodnota bude činit 1 575 000 Kč (viz výpočet (4.2)).

$$2\,100\,000\text{ Kč} \cdot 75\% = 1\,575\,000\text{ Kč} \quad (4.2)$$

Tato částka je vyšší než kupní cena výrobní haly, která činila 1 500 000 Kč, a proto bude daň z nabytí nemovitých věcí vypočtena z částky 1 575 000 Kč, viz (4.3).

$$1\,575\,000\text{ Kč} \cdot 4\% = 63\,000\text{ Kč} \quad (4.3)$$

**Výsledná daň bude činit 63 000 Kč**, a firma ABC interiér, s.r.o. musí doplatit ještě 3 000 Kč. Daňové přiznání musí firma podat do konce února 2019. Prodej výrobní haly, předpis a úhradu daně bude účtovat následujícím způsobem uvedeným v tabulce níže (*Tab. 4.1 Účtování u firmy ABC interiér, s.r.o.*)

**Tab. 4.1 Účtování u firmy ABC interiér, s.r.o.**

| Název operace   | Částka    | MD  | D   |
|---|-----------|-----|-----|
| FAV č. 852 za prodej výrobní haly                         | 1 500 000 | 311 | 649 |
| Předpis daně z nabytí nemovitých věcí (vypočtená záloha)  | 60 000    | 538 | 345 |
| VBÚ č. 56 - úhrada zálohy na daň z nabytí nemovitých věcí | 60 000    | 345 | 221 |
| Předpis nedoplatku z daně z nabytí nemovitých věcí        | 3 000     | 538 | 345 |
| VBÚ č. 57 – úhrada FAV č. 852                             | 1 500 000 | 221 | 311 |
| Vyřazení výrobní haly z evidence                          | 2 000 000 | 081 | 021 |

Zdroj: vlastní zpracování

Pokud půjdu o prodej nemovitosti na území Velké Británie, bude poplatník povinen k dani z koupě nemovitosti (*Stamp Duty Land Tax*). Novým vlastníkem je fyzická osoba, která je také plátcem této daně. Nemovitost není vlastníkovou jedinou nemovitostí, má již ve svém

vlastnictví zapsaný rodinný dům, jako trvalé bydliště. Nemovitost nebude využívat k podnikání, ale jako prostor pro skladování vozidel, různým opravám a úpravám motorových vozidel. Vše slouží pouze k soukromým účelům. Nemovitost pořídil za 50 512 liber<sup>3</sup> (1 500 000 Kč). Tato nemovitost není rezidenčního charakteru, a proto budou pro stanovení daně uplatňovány sazby jako pro jedinou nemovitost, a to z tabulky *Tab. 3.2 Sazby daně při koupi nemovitostí*. Pokud je hodnota nemovitosti menší než 125 000 liber je výsledná daň nulová. **Poplatník musí podat daňové přiznání, ale výsledná daň bude nulová.**

Pokud by došlo k nákupu nemovitosti typu výrobní haly, nebo skladu, nákup se projeví v dani z příjmu poplatníka, dani z majetku, případně dani z kapitálových výnosů, pokud využívá nemovitost k podnikání. V tomto případě jde o nemovitost pro soukromé účely, takže daňová povinnost nevznikne v případě žádné daně, kterou se tato práce zabývá (vzhledem k daním z nemovitých věcí ve Francii). Pouze pokud by šlo o darování nemovitosti.

Z tohoto prvního příkladu jsou zcela zřetelně vidět rozdíly odlišného způsobu stanovení daně při koupi nemovité věci sloužící k soukromým účelům. Podle české legislativy je poplatníkem prodávající nemovitosti a výsledná daň je ve výši 63 000 Kč, ve Velké Británii je poplatníkem nabyvatel nemovité věci a výsledná daň bude nulová. Na území Francie se v případě tohoto typu prodeje nemovitosti pro účely daní majetkových vůbec nic neodvádí.

#### **4.1.2 Prodej a nákup rodinných domů**

Dalším příkladem je **nákup rodinných domů se zahradou**. První z domů slouží jako letní sídlo novému majiteli, a druhý dům je určen k dlouhodobému pronájmu. Kupní cena prvního domu je 3 700 000 Kč, druhého domu 2 060 000 Kč. K nákupu došlo 15. ledna 2019. nemovitosti budou přepsány v katastru nemovitostí 28. ledna 2019.

Nejprve bude vyčíslena daňová povinnost z daně z nabytí nemovitých věcí podle české legislativy. Zjištěná cena prvního domu pomocí znaleckého posudku činí 3 520 000 Kč. Poplatník uhradil za znalecký posudek 15 000 Kč. Pro účinnost daně z nabytí nemovitostí si určili za nabývací hodnotu sjednanou cenu. SDH je v tomto případě ve výši 75 % z 3 520 000 Kč, což je 2 640 000 Kč. Sjednaná cena je vyšší než SDH, a proto může být

---

<sup>3</sup> Kurz libry dle ČNB k 18. dubnu 2019

nabývací hodnotou. Základem daně je sjednaná cena snižená o cenu znaleckého posudku viz výpočet (4.4). Daň z nabytí nemovitých věcí je tedy ve výši 147 400 Kč, viz výpočet (4.5).

$$ZD = 3\,700\,000 - 15\,000 = 3\,685\,000 \text{ Kč} \quad (4.4)$$

$$Daň = 3\,685\,000 \cdot 4 \% = 147\,400 \text{ Kč} \quad (4.5)$$

Druhý dům, který je určen k pronájmu bude pronajímán za měsíční nájemné 18 000 Kč. Kupní cena 2 060 000 Kč a zjištěná cena dle znaleckého posudku činí 3 000 000. Původní majitel ho prodal pod cenou, aby uhradil dluhy. Cena znaleckého posudku činí 12 500 Kč. Nabývací hodnotou je v tomto případě SDH, která činí 75 % ze znaleckého ocenění nemovitosti, tedy 2 250 000 Kč. SDH je tímto vyšší než sjednaná cena, a proto bude daň vypočtena ze SDH. Základem daně je tedy SDH snižená o cenu znaleckého posudku, viz výpočet (4.6). Daň z nabytí nemovitých věcí pro druhý dům je tedy ve výši 147 400 Kč, viz výpočet (4.7).

$$ZD = 2\,250\,000 - 12\,500 = 2\,237\,500 \quad (4.6)$$

$$Daň = 2\,237\,500 \cdot 4 \% = 89\,500 \text{ Kč} \quad (4.7)$$

**Výslednou daň ve výši 236 900 Kč** uhradí prodávající těchto dvou domů a daňové přiznání musí podat do 30. dubna 2019.

V podmínkách **Velké Británie** bude poplatník, a to nový majitel, povinen zaplatit daň z koupě nemovitosti také za oba dva domy. Hodnota prvního domu činí 125 000 liber a druhého domu 70 000 liber. Protože nový vlastník nemovitostí, který tyto domy pořizuje již jeden dům, který má zapsaný jako své trvalé bydliště vlastní, bude pro tyto další dva domy při výpočtu daňové povinnosti uplatňovat sazby jako za další rezidenční domy z tabulky *Tab. 3.3 Daňové sazby pro druhé nemovitosti poplatníka*.

Daňová povinnost z letního sídla, jehož hodnota je 125 000 liber bude povýčítána po částech. Prvních 40 000 liber z hodnoty domu podléhá nulové sazby a zbylých 85 000 liber 3% sazbě, viz výpočet (4.8). Ale protože od dubna 2016 platí, že pokud si poplatník pořizuje nemovitost jako druhý domov, musí místo nulové sazby daně uplatňovat 3 % z prvních 40 000 liber.

$$Daň = (40\,000 \cdot 3 \%) + (85\,000 \cdot 3 \%) = 3\,750 \text{ Kč} \quad (4.8)$$

U druhého domu, který bude sloužit k pronájmu musí být taky uplatňovány 3 % z prvních 40 000 liber hodnoty domu. Hodnota domu činí 70 000 a daň bude vypočtena následovně, viz (4.9).

$$Daň = (40\,000 \cdot 3\%) + (30\,000 \cdot 3\%) = 2\,100\text{ Kč} \quad (4.9)$$

Výslednou daň, která činí **5 850 Kč** z obou domů musí uhradit nový vlastník nemovitostí.

I v tomto případě nedojde ke vzniku daňové povinnosti k majetkovým daním podle legislativy ve Francii. Po pořízení těchto domů vznikne vlastníkovu povinnost uhradit daň z vlastnictví a daň z pobytu, které je věnován jeden z následujících příkladů v podkapitole 4.2 *Vlastnictví nemovitosti*.

### 4.1.3 Nemovitost jako dědictví

Dalším příkladem je získání nemovitostí formou dědictví. V České republice je daň darovací a dědická zrušena, v tom případě, pokud se budoucí dědic a zároveň nový vlastník nemovitosti nechystá tuto nemovitost prodat, není za dědictví jako takové povinen platit žádné daně. V rámci dědického řízení musí pouze uhradit poplatek notáři. Jeho výše se určuje z ceny nemovitosti odhadnuté znalcem. Tento proces se tedy nijak netýká daně z nabytí nemovitosti. Nový vlastník musí v budoucnu platit daň z nemovitostí, tomuto případu se budeme věnovat v následující podkapitole (4.2 *Vlastnictví nemovitostí*).

V podmínkách Velké Británie je na majetek získaný dědictvím uvalena daň dědická. Daň je vypočtena jako součin příslušné sazby a hodnoty majetku. Zesnulý v tomto případě zanechal svému jedinému dědici, a to konkrétně vnukovi, který je již plno letý rodinný dům, který byl zapsán jako trvalé bydliště zesnulého. Hodnota domu je 253 000 liber. V tomto případě dědic nemusí platit žádnou daň, protože hodnota nemovitosti nepřesahuje minimální hranici pro vznik daňové povinnosti a to 325 000 liber.

Ve Francii je majetek získaný dědictvím do současnosti uvalena daň dědická. V tomto případě je zesnulým daňový rezident Francie, a proto bude majetek zdaněn podle pravidel francouzského daňového systému. V příbuzenském vztahu mezi prarodičem a vnukem není žádná maximální povolená hodnota, která by nepodléhala zdanění, a sazba daně v této příbuzenské linii činí 55 %. Na tuto nemovitost se nevztahuje osvobození v podobě snížení



základu daně o 20 %, během doby úmrtí majitele, neměl nikdo další v domě přihlášené trvalé bydliště. Hodnota nemovitosti v eurech je zhruba 292 000.

$$292\,000 \cdot 55\% = 160\,600 \quad (4.10)$$

Dědic této nemovitosti tak bude nucen zaplatit daň ve výši 160 600 euro, dle výpočtu (4.10). Tuto daň musí odvést příslušnému úřadu půl roku od smrti zesnulé. Může požádat o prodloužení této doby až na 3 roky, protože dědictví má ze 100 % ve formě nepeněžitě podoby.

Ve všech těchto zemích by se stal dědic novým vlastníkem nemovitosti a krom daně dědické ve Velké Británii a Francii, by se stal v budoucnosti povinným i k dalším daním ve všech třech zemích. Jako nový majitel rodinného domu bude odvádět platby k těmto daním, jimž je věnován následující příklad.

## 4.2 Vlastnictví nemovitostí

V České republice, Velké Británii i Francii musí každý vlastník nemovitosti odvádět daň pouze z titulu vlastnictví. Rozdíl je ve způsobu výpočtu této daně. Ve Velké Británii je rozhodující cena nemovitosti a místa obce se nalézá, v české úpravě je rozhodující typ nemovitosti, její rozloha a několik dalších faktorů, ve Francii je hlavním faktorem tzv. teoretická výše nájemného. V příkladu bude muset poplatník odvést daň ze dvou rodinných domů z nichž má jeden jako letní sídlo a druhý slouží k pronájmu. Hodnota letního sídla je 4 600 000 Kč, hodnota pronajímané domu je 3 350 000 Kč. Pro účely výpočtu daně ve vybraných zemích EU budou hodnoty převede podle kurzů dle ČNB, ze dne 18. dubna 2019 a zaokrouhleny na desetitisíce. Podle francouzského daňového systému musí platit daň z pobytu každý kdo se v nemovitosti dlouhodobě zdržuje, jak vlastník, tak nájemce.

Nejprve si daňovou povinnost stanovíme podle pravidel české legislativy. Poplatník je povinen vyčíslit a uhradit daň z nemovitých věcí. Až začne druhý dům pronajímat, musí odvést daň z tohoto pronájmu prostřednictvím daně z příjmů. V prvním domě, který má sloužit jako letní sídlo je místnost, která slouží k podnikatelské činnosti o výměře 3 x 5 m. Celková výměra tohoto domu je 205 m<sup>2</sup>, má dvě nadzemní podlaží a zahrada o výměře 518 m<sup>2</sup>. Dům se nachází v obci se 40 000 obyvateli a kde si obec stanovila místní koeficient 2. Cena půdy je 8,01 Kč za 1 m<sup>2</sup>. Základem daně je výměra domu v m<sup>2</sup>, tedy 205. Z toho místnost, která slouží k podnikatelské činnosti o výměře 15 m<sup>2</sup> se zvýší o součin výměry podlahové plochy této místnosti a 2 Kč (§ 11a, odst. 1), viz výpočet snížení daně (4.11).

$$\text{Zvýšení daně} = (3 \cdot 5) \cdot 2 = 30 \text{ Kč} \quad (4.11)$$

Sazba daně se skládá z 6 Kč za m<sup>2</sup> pro rodinný dům, který slouží k rekreaci, zvýšení sazby o 0,75 Kč za m<sup>2</sup> výměry domu za druhé nadzemní podlaží a koeficientu podle počtu obyvatel v obci ve výši 2,5, viz (4.12).

$$SD = (6 + 0,75) \cdot 2,5 = 16,875 \quad (4.12)$$

Daň se následně vypočte (viz výpočet (4.13)) jako součin základu daně a vypočtené sazby daně, připočte se zvýšení daně z místnosti určené k podnikání a vynásobí se místním koeficientem.

$$\text{Daň} = [(205 \cdot 16,875) + 30] \cdot 2 = 6979 \text{ Kč} \quad (4.13)$$

Daň z vlastnictví zahrady o rozloze 518 m<sup>2</sup> se vypočte jako součin základu daně (viz (4.14), který se stanoví z výměry zahrady a ceny za půdu a sazby daně která činí 0,75 %, viz výpočet (4.15). Celková daň z vlastnictví prvního domu se zahradou, který slouží poplatníkovi jako letní sídlo je **ve výši 7 011 Kč**.

$$ZD = 518 \cdot 8,01 = 4\,150 \quad (4.14)$$

$$\text{Daň} = 4150 \cdot 0,75\% = 32 \text{ Kč} \quad (4.15)$$

Druhý dům o rozloze 108 m<sup>2</sup>, který slouží k pronájmu má také dvě nadzemní podlaží a nádvoří o rozloze 59 m<sup>2</sup>. Nachází se ve stejné obci jako první dům. Cena půdy je 15,3 Kč za 1 m<sup>2</sup>. Základem daně rodinného domu je také jeho výměra v m<sup>2</sup> a to 108. Sazba daně je podle § 11, odst. 1, písm. d. 10 Kč za m<sup>2</sup> zastavěné plochy, také je zvýšena o 0,75 Kč za každé nadzemní podlaží, viz (4.16). Koeficient podle počtu obyvatel je stejný jako u prvního domu, tedy 2,5 a místní koeficient 2. Místní koeficient se použije pouze při výpočtu daňové povinnosti z vlastnictví rodinných domů, u nádvoří nikoliv. Daň z druhého domu, který je určen k podnikání činí **5 805 Kč**, viz (4.17).

$$SD = (10 + 0,75) \cdot 2,5 = 26,875 \quad (4.16)$$

$$\text{Daň} = 108 \cdot 26,875 \cdot 2 = 5\,805 \text{ Kč} \quad (4.17)$$

Rozloha nádvoří je 59 m<sup>2</sup>, což je i základ daně, a sazba daně činí 0,20 Kč za m<sup>2</sup>. Daň z vlastnictví nádvoří je po zaokrouhlení **12 Kč**, jak je vypočteno ve vztahu (4.18).

$$Daň = 59 \cdot 0,20 = 11,8 \quad (4.18)$$

**Výsledná daň z nemovitých věcí**, ze veškerých nemovitostí poplatníka činí **12 828 Kč**, a musí být poplatníkem zaplacená ve dvou stejných splátkách a to **do 31. května a do 30. listopadu zdaňovacího období**. Daňové přiznání musí podat **do 31. ledna zdaňovacího období**.

Pro výpočet daňové povinnosti podle pravidel legislativy Velké Británie, je nutné využít internetových stránek vlády, kde se podle poštovního směrovací čísla určí výše daňové povinnosti pro všechna pásma od A do H. První dům, jehož hodnota je 155 000 liber, který slouží jako letní sídlo se nachází v lokalitě Medway (PSČ je ME1 1AD), tedy v oblasti Anglie. Pro tuto oblast je výše daňové povinnosti uvedena v tabulce *Tab. 4.2 Daňová povinnost v Medway*. Podle tabulky *Tab. 3.4 Daňová pásma daně z nemovitosti*, patří dům do pásma F. Daňová povinnost je už jednoduché. U tohoto domu je to **2 445 liber**.

**Tab. 4.2 Daňová povinnost v Medway (v librách)**

| Daňové pásmo | Daňová povinnost | Daňové pásmo | Daňová povinnost |
|--------------|------------------|--------------|------------------|
| A            | 1 129            | E            | 2 069            |
| B            | 1 317            | F            | 2 445            |
| C            | 1 505            | G            | 2 821            |
| D            | 1 693            | H            | 3 385            |

Zdroj: <https://www.which.co.uk/money/tax/council-tax/council-tax-calculator-2018-ag9ch3j076bw>

Druhý dům se nachází také na území Anglie v obci Ipswich a jeho hodnota je 113 000 liber. Dům spadá do daňového pásma E a podle tabulky *Tab. 4.3 Daňová povinnost v Ipswich (v librách)*, daňová povinnost činí **2 282 liber**.

**Tab. 4.3 Daňová povinnost v Ipswich (v librách)**

| Daňové pásmo | Daňová povinnost | Daňové pásmo | Daňová povinnost |
|--------------|------------------|--------------|------------------|
| A            | 1 245            | E            | 2 282            |
| B            | 1 453            | F            | 2 697            |
| C            | 1 660            | G            | 3 112            |
| D            | 1 868            | H            | 3 735            |

Zdroj: <https://www.which.co.uk/money/tax/council-tax/council-tax-calculator-2018-ag9ch3j076bw>

Celkem musí poplatník uhradit **4 727 liber**, tedy asi **140 373 Kč**. Poplatníkovi není umožněno žádné snížení daňové povinnosti, jelikož nesplňuje žádnou z podmínek pro její snížení, jako např. že nemovitosti obývají studenti.

Podle pravidel francouzské legislativy je poplatník, který vlastní rodinné domy pro své soukromé účely a pro pronájem, tedy pro své podnikání, povinný k **dani z pobytu** a k **dani z vlastnictví nemovitosti**. Nejprve bude stanovena daňová povinnost k dani z vlastnictví nemovitosti pro první dům, sloužící k rodinné rekreaci. Poplatník první nemovitost využívá libovolně během roku jako sídlo pro rodinnou rekreaci a musí tedy i z něj odvést příslušnou daň. Hodnota domu, který slouží poplatníkovi k rekreaci je 178 000 euro a výše teoretického nájemné ročně je ve výši 18 500 euro. Toto nájemné se sníží o 50 % aby byli zahrnuti provozní náklady.

Sazba daně činí 1,7 %, protože zdanitelná hodnota nájemného je vyšší než 7 622 euro. Poplatník musí navíc uhradit i 20 % z hodnoty nájemného jako přírážku, za to že dům slouží k rekreaci, viz (4.20). Poplatník žije ve svém rodinném domě, který je jeho hlavním bydlištěm navíc s manželkou a dvěma dětmi. Jeho roční příjem činil 68 400 eur, takže mu není umožněno úplné ani částečné osvobození od daně na základě jeho ročního příjmu z předminulého roku, který by musel činit maximálně 55 000 eur (viz. *Tab. 3.6 Hraniční hodnoty pro osvobození nebo částečné snížení daňové povinnosti (hodnoty jsou uvedeny v eurech)*). Daň se tedy vypočte jako součin hodnoty teoretického nájemného, tedy 9 250 a zvýšené sazby daně 1,7 %, viz (4.19). Navíc musí být poplatníkem uhrazena přírážka ve výši 20 % z 9 250.

$$Daň = 9\,250 \cdot 1,7\% = 158 \quad (4.19)$$

$$Přirážka = 9\,250 \cdot 20\% = 1\,870 \quad (4.20)$$

Za tuto nemovitost musí poplatník celkem zaplatit **2 028 eur tedy zhruba 52 000 Kč**. Daň musí poplatník přiznat do konce září, první ze dvou splátek musí uhradit do konce října a druhou do konce listopadu.

Pro **daň z pobytu** jsou splňovány obdobná pravidla jako pro daň z vlastnictví nemovitosti. Zdanitelná hodnota je také určena teoretickým nájemným nemovitosti, které je v tomto případě 18 500 eur. Poplatník zde nemá trvalé bydliště, a proto nemá nárok na slevu z daně z titulu nezaopatřených dětí. Základní sazba daně je ve výši 12,5 %. Protože je hodnota teoretického nájemného vyšší než 7 622 eur, musí uhradit i dodatečnou sazbu daně ve výši 1,7 %. A opět musí zaplatit 20% přírážku z hodnoty nájemného, což je 3 700 euro, viz (4.21). **Výsledná daň z pobytu z prvního domu je 6 327 eur, tedy zhruba 162 500 Kč**. Daň musí poplatník přiznat do konce října, do kdy musí také uhradit první ze dvou splátek a druhou do konce listopadu.

$$Daň = (18\,500 \cdot 12,5\%) + (18\,500 \cdot 1,7\%) = 2\,627 \quad (4.21)$$

Hodnota druhého domu je 130 500 euro. Roční nájemné, které platí nájemníci je 7 300 a teoretické nájemné je ve výši 6 400 euro. Zdanitelná hodnota nájemného bude ve výši 50 % z teoretického, tedy 3 200 eur. Tato výše nájemného je nižší než minimální zdanitelná hodnota. Jedná se také o tzv. druhý domov, a proto by zde byla uplatňována stejná výše sazby daně, tedy 1,2 %, nejde o dům pro rekreaci a poplatník nemusí platit přírážku ve výši 20 % z hodnoty nemovitosti. **Výsledná daň z vlastnictví nemovitosti z domu, který slouží k pronájmu je tedy nulová.**

Protože ten dům je využívám k celoročnímu pronájmu, bude k **dani z pobytu** povinný nájemce nemovitosti. Nájemce má s vlastníkem podepsanou smlouvu o dlouhodobém pronájmu a nemovitost má zapsanou také jako své trvalé bydliště. V domě bydlí s manželkou a dítětem. Poplatník tak má nárok na slevu z daně ve výši 10 % za jedno nezaopatřené dítě. Sazba daně je ve výši 12,5 %, poplatníka se žádné zvýšení sazby netýká, protože vlastník má trvalé bydliště zapsané jinde. Poplatník má roční příjem ve výši 50 000 euro a nemá tedy nárok na osvobození od daně. Nájemce zaplatí **daň z pobytu** ve výši **720 eur, tedy zhruba 18 500 Kč**, viz (4.23).

$$Daň\ před\ slevou = 6\,400 \cdot 12,5\% = 800 \quad (4.22)$$

$$Daň\ po\ slevě = 800 - (800 \cdot 10\%) = 720\ Kč \quad (4.23)$$

### 4.3 Srovnání systému majetkových daní v ČR a ve vybraných zemích EU

Harmonizace přímých daní nepodléhá zvláštní úpravě v Evropských dohodách. Pravdou je, že ztráta rozhodovací pravomoci jednotlivých členských států ke stanovení příslušných částí zdanitelného základu, má být ku prospěchu pro opatření stanovených podle Evropské unie, která naopak umožňuje jako „protislužbu“ volbu formy vedení ekonomické politiky jednotlivým státům, kterou však vlády těchto členských států nepovažují za příliš výhodnou a podstatnou. Z toho vyplývá, že harmonizace přímých daní představuje jednu z nejdůležitější otázek procesu evropské integrace vnitrostátních daňových systémů. [5]

Rozmanitou řadu představují v zemích Evropské unie právě majetkové daně, které vycházejí z tradičních metod jednotlivých členských zemí. Většina majetkových daní nepodléhá žádným harmonizačním ustanovením v rámci Evropské unie. Toto odvětví upravují některá ustanovení smluv o zamezení dvojímu zdanění příjmů a majetku. [6]

Daň z nemovitostí má na úrovni jednotlivých členských států marginální úlohu. Její význam spočívá ve výhradním postavení – jediné obecní daně – na úrovni místních rozpočtů. Úprava a způsob stanovení daňové povinnosti představují hlavní rozdíly ve zdaňování nemovitostí ve vybraných zemích Evropské unie oproti České republice, těmi jsou zejména:

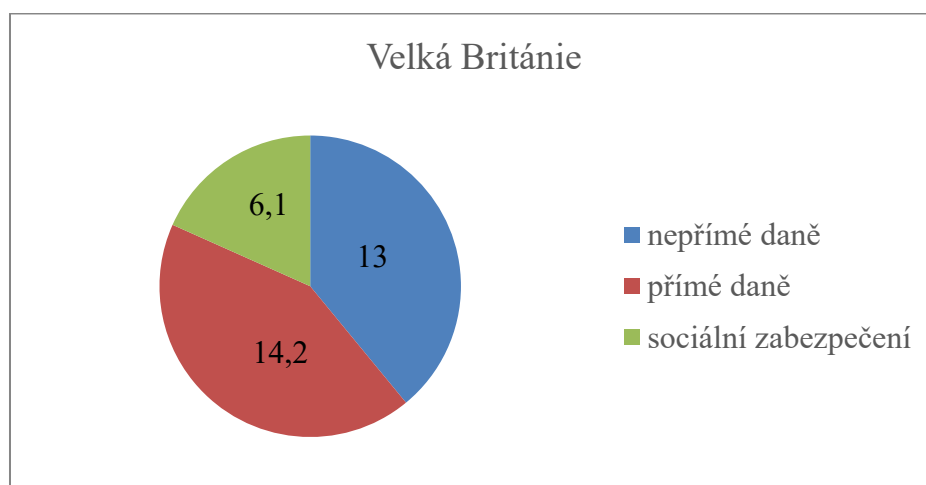
- větší daňová autonomie obcí, daňový systém České republiky je silně centralizován a místním vládám patří pouze malý díl celkových daňových příjmů, asi 15 %,
- ohodnocení pro účely daně z nemovitostí většinou slouží i pro stanovení daňového základu transferových daní,
- platební výměr je vázán na nemovitost, zatímco v České republice je platební výměr stanoven na poplatníka,
- poplatníkům s nízkým příjmem je umožněno osvobození od daně, v České republice záleží při osvobození pouze na charakteru nemovitostí. [6]

Ze všech praktických příkladů, které poukazovali na zřejmé rozdíly mezi jednotlivými pravidly pro stanovení daňových povinností, vyplývá, že každý z těchto tří států má zcela rozdílné postupy, způsoby a pravidla, která zapříčiňují následné rozdíly mezi výší odváděných daní.

Dalším rozdílem je postavení daně darovací a dědické, který byli v České republice zrušeny k 1. lednu 2014. V některých zemích Evropské unie daň z převodu nemovitostí existuje nezávisle na dani dědické a darovací nebo převody nemovitostí podléhají různé formě poplatků. Tyto daně jsou aktuálně nastaveny tak aby byli odváděny způsobem, který poplatníkovi finanční situaci nesmí ztížit, či nějak ohrozit. Argumentem pro existenci transferových daní v současnosti bývá, že mohou zdaňovat některé z příjmů, které by jinak unikly zdanění daní z příjmů. Většina států EU používá osvobození do daně dědické a darovací do určitého limitu buď výše příjmu, nebo hodnoty nemovitostí. [6]

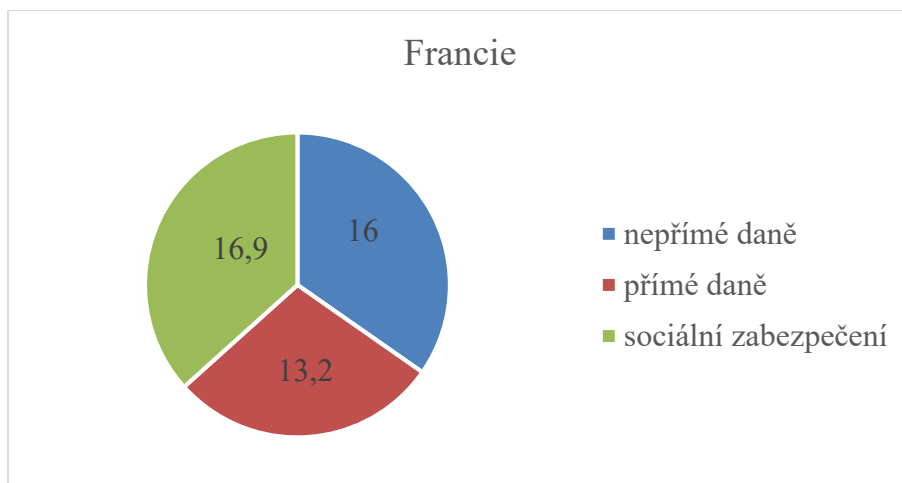
V České republice se placení daně z nemovitých věcí a daně z nabytí nevyhne téměř nikdo, ale daňová povinnost, kterou musejí poplatníci odvést je v daleko menším měřítku, než kterou musejí odvádět poplatníci ostatních zemí Evropské unie, jak jsme mohli vidět na praktických příkladech v této kapitole. Postup výpočtu daňové povinnosti daně z nemovitostí je založen na typu nemovitosti, výměře podlahové plochy a příslušných daňových sazbách. Výsledná daňová povinnost jak z daní z nemovitostí, tak z daně z nabytí nemovitých věcí je většinou nižší než daňová povinnost ve Velké Británii a Francii. V těchto zemích je výpočet stanoven většinou z hodnoty nemovitosti, či z teoretických hodnot, nebo podle výše příjmů poplatníka. I když jsou mezi úrovněmi těchto daňových povinností značné rozdíly, tak vzhledem k celkovým daňovým příjmům do státních rozpočtů jsou v zemích s nižším podílem na majetkových daních, ty rozdíly kompenzovány vyšším podílem na jiných daních. Na následujících grafech (viz Obr. 4.1, Obr. 4.2, Obr. 4.3) jsou vidět poměry (v procentech) přímých, nepřímých daní a sociálního zabezpečení vzhledem k HDP dané země z roku 2015.

**Obr. 4.1 Poměr vybraných daní k HDP ve Velké Británii**



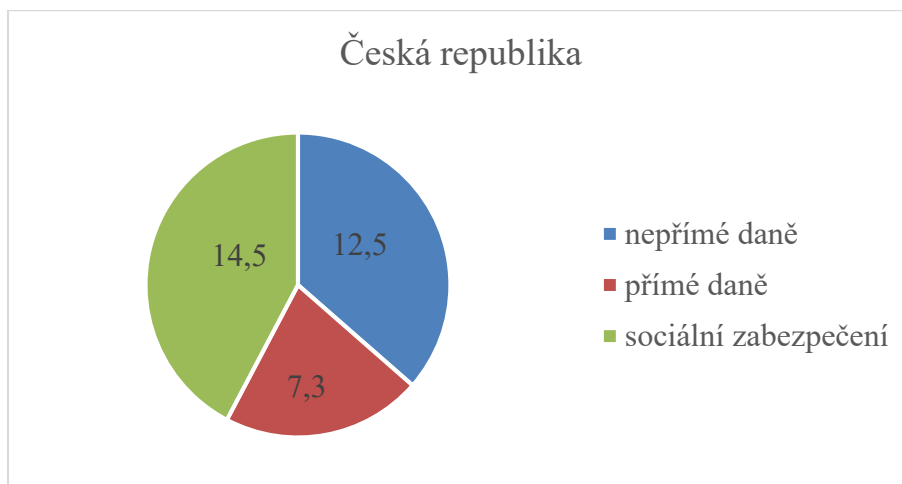
Zdroj: [4]

**Obr. 4.2 Poměr vybraných daní k HDP ve Francii**



Zdroj: [4]

**Obr. 4.3 Poměr vybraných daní k HDP v České republice**



Zdroj: [4]

Vzhledem k patrným rozdílům ve výši odváděných majetkových daní do státních rozpočtů jednotlivých zemí, je vidět že se tyto rozdíly netýkají pouze majetkových daní. Velké odlišnosti můžeme pozorovat v odváděném sociálním zabezpečení. Ve skutečnosti jde o rozdíl v řádech stovek miliard amerických dolarů.



## 5 Závěr

Cílem diplomové práce bylo srovnání rozdílů mezi úpravou majetkových daní podle české legislativy a podle pravidel ve Velké Británii a Francii, který byl diplomovou prací naplněn. V práci byly použity různé formy metod stanovování daňových základů, sazeb a výsledných daňových povinností.

V první polovině teoretické části práce je charakterizován daňový systém České republiky, konkrétně úprava majetkových daní, tedy daně z nemovitostí a daně z nabytí nemovitých věcí a něco málo o historii majetkových daní. Vedle rozsáhlé charakteristiky právních předpisů upravující problematiku majetkových daní, je v diplomové práci popsán postup jednotlivých kroků stanovení daňové povinnosti z obou těchto daní.

V teoretické části diplomové práce o majetkových daních podle úpravy dle Velké Británie a Francie je práce zaměřena především na stanovení daňových základů, možností osvobození od daňové povinnosti a následně výši daňových povinností. Jedná se např. o daň z pobytu, daň z nemovitostí, daň dědickou a darovací.

Poznatky získané z teoretické části diplomové práce byly použity v praktické části na konkrétních příkladech hospodaření s nemovitými věcmi. V kapitole jsou popsány způsoby stanovení daňové povinnosti při pořízení nemovitostí nákupem a při prodeji nemovitostí. Taky je zde popsáno, jak vyčíslit daňovou povinnost z držby nemovitosti, výjimečně se tato daň týká nejen vlastníků ale i nájemců. V závěru praktické části diplomové práce byl zobrazen rozdílný pohled na získání nemovitosti prostřednictvím dědictví.

Z praktických příkladů uvedených v předposlední kapitole práce vyplývá, že ve Velké Británii a Francii není každý vlastník povinen k daním z titulu držby nemovitých věcí, záleží zejména na výši jejich příjmů, které zavazují především bohatší vlastníky. Zatímco v České republice musí tyto daně platit každý vlastník nemovitosti. Dalším významným rozdílem je například neexistence daně darovací a dědické v daňové soustavě České republiky. Tyto zásadní rozdíly způsobují, že v každé zemi jsou každoročně vybrány do státního rozpočtu zcela odlišné částky majetkových daní. V úplném závěru diplomové práce je uvedeno, že takovýto rozdíl se netýká jen majetkových daní ale z velké části také sociálního zabezpečení. Proto lze říci, že přísná harmonizace v oblasti majetkových daní není příliš vyžadována, neboť každoroční příjmy, které plynou do jednotlivých státních rozpočtů jsou v dostatečné výši díky různým kombinacím přímých a nepřímých daní a sociálního zabezpečení.

## Seznam použité literatury

### Odborná literatura

- [1] VANČUROVÁ, Alena a Lenka LÁCHOVÁ. *Daňový systém ČR 2018*. 14 vyd. Praha: 1. VOX a.s., 2018. 403 s. ISBN 978-80-87480-63-2.
- [2] SKÁLA, Milan. *Zvláštnosti zdaňování nemovitých věcí*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. 344 s. ISBN 978-80-7478-820-8.
- [3] RADVAN, Michal. *Zdanění majetku v Evropě*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2007. 396 s. ISBN 978-80-7179-563-6.
- [4] ŠIROKÝ, Jan. *Daně v Evropské unii*. 7. vyd. Praha: Leges, s.r.o., 2018. 384 s. ISBN 978-80-7502-274-5.
- [5] BORIA, Pietro. *Taxation in European Union*. 2. vyd. Switzerland: Springer International Publishing AG, 2017. 208 s. ISBN 978-3-319-539-19-5.
- [6] LÁCHOVÁ, Lenka. *Daňové systémy v globálním světě*. 1. vyd. Praha: ASPI, a.s., 2007. 272 s. ISBN 978-80-7357-320-1.
- [7] ANDRLÍK, Břetislav. *Transférové daně v zemích Evropské unie*. 1. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2010. 204 s. ISBN 978-80-7204-716-1.
- [8] DENIS, C., T. HEMMELGARN and SLOAN, eds. *Taxation Trends in the European Union*. 2014 Edition. Luxembourg : Publications Office of the European Union, 2014. 314 s. ISBN 978-92-79-35672-8.
- [9] NERUDOVÁ, Danuše. *Harmonizace daňových systémů zemí Evropské unie*. 4. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. 336 s. ISBN 978-80-7478-626-6.
- [10] NERUDOVÁ, Danuše. *Daňová politika v Evropské unii*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. 213 s. ISBN 978-80-7552-682-3.

### Právní předpisy

- [11] Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění 29 novel.

- [12] Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, jak vyplývá ze změn provedených zákonem č. 254/2016 Sb.

### Internetové odkazy

- [13] *Local Property Taxes in France*. [online]. Dostupné z:  
<https://www.french-property.com/guides/france/finance-taxation/taxation/local-property-taxes/>
- [14] Fpr-zcu.cz. *Daňový systém Velké Británie*. [online]. Fpr-zcu.cz [9. 7. 2014]. Dostupné z:  
<http://www.fpr-zcu.cz/clanek/danovy-system-velke-britanie>
- [15] *Gift tax in France*. [online]. Dostupné z:  
<https://www.french-property.com/guides/france/finance-taxation/taxation/gifts-tax/tax-allowances/>
- [16] Financial Services Limited. *Council tax bands*. [online]. [3/2019]. Dostupné z:  
<https://www.which.co.uk/money/tax/council-tax/council-tax-bands-apxvz5j37h67>
- [17] *French inheritance tax*. [online]. Dostupné z:  
<https://www.french-property.com/guides/france/finance-taxation/inheritance/taxes/>
- [18] AES International. *Expat guide to property tax in the UK (Updated for 2019)*. [online]. AES International [6.10.2016]. Dostupné z:  
<https://www.aesinternational.com/blog/expat-guide-to-property-tax-in-the-uk>

## Seznam zkratek

|      |                               |
|------|-------------------------------|
| DPH  | daň z přidané hodnoty         |
| DPFO | daň z příjmu fyzických osob   |
| DPPO | daň z příjmu právnických osob |
| GBP  | britská libra                 |
| HDP  | hrubý domácí produkt          |
| SDH  | srovnávací daňová hodnota     |
| USD  | americký dolar                |

## Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byl(a) seznámen(a) s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 26. 4. 2019

  
.....  
jméno a příjmení studenta

## **Seznam obrázků**

Obr. 2.1 Struktura přímých daní v České republice

Obr. 2.2 Daňové příjmy státního rozpočtu

Obr. 2.3 Typy nabývací hodnoty

Obr. 3.1 Vývoj podílu majetkových daní na daňových příjmech v zemích EU

Obr. 4.1 Poměr vybraných daní k HDP ve Velké Británii

Obr. 4.2 Poměr vybraných daní k HDP ve Francii

Obr. 4.3 Poměr vybraných daní k HDP v České republice

## **Seznam tabulek**

Tab. 2.1 Sazby daně z nemovitých věcí, stavby a jednotky

Tab. 3.1 Majetkové daně v poměru k HDP ve vybraných zemích EU

Tab. 3.2 Sazby daně při koupi nemovitostí

Tab. 3.3 Daňové sazby pro druhé nemovitosti poplatníka

Tab. 3.4 Daňová pásma daně z nemovitosti

Tab. 3.5 Roční poplatek za daň z utajených příbytků (v librách)

Tab. 3.6 Hraniční hodnoty pro osvobození nebo částečné snížení daňové povinnosti (hodnoty jsou uvedeny v eurech)

Tab. 3.7 Hraniční příjmy domácností pro rok 2019 (v eurech)

Tab. 3.8 Sazby daně pro dary mezi rodiči a dětmi

Tab. 3.9 Sazby daně pro dary mezi manželi a registrovanými partnery

Tab. 3.10 Sazby daně pro dary mezi sourozenci

Tab. 3.11 Sazby dědické daně

Tab. 4.1 Účtování u firmy ABC interiér, s.r.o.

Tab. 4.2 Daňová povinnost v Medway (v librách)

Tab. 4.3 Daňová povinnost v Ipswich (v librách)

## **Seznam grafů**

Graf 3.1 Příjmy z majetkových daní na jednoho obyvatele ve vybraných zemích EU v letech 2014 - 2016

## **Seznam příloh**

Příloha č. 1 – Vzorový účtový rozvrh